

I 1 Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist' voorziet in een planologische regeling voor het perceel aan de Comeniuslaan 60 te Zeist. Op dit perceel is een vrijstaande villa aanwezig. De initiatiefnemer wil dit pand slopen en vervangen door 3 bouwvolumes ten behoeve van vijftien appartementen.



Luchtfoto plangebied

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken heeft van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tevens is het plan digitaal beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een reactie op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw toegezonden aan de vooroverlegpartners, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, van de gemeente.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn drie (3) zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn afkomstig van wettelijke vooroverlegpartners, zijnde

- Rijkswaterstaat (RWS) (verzonden op 11 september);
- Provincie Utrecht (verzonden op 11 september 2023);
- Veiligheidsregio Utrecht (VRU) (verzonden op 13 september 2023).

Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging verzonden en derhalve ontvankelijk.

Vervolg

De ingediende reacties worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeenteraad en bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken. Als de gemeenteraad besluit tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dan wordt dit plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl / www.omgevingswet.overheid.nl gepubliceerd. Een ieder kan dan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Leeswijzer

Deze nota bevat de inhoud van ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist' en de beantwoording daarvan. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen behandeld. De verschillende onderdelen van de zienswijzen zijn (door-) genummerd, zodat hiernaar onderling verwezen kan worden. Op basis van de beantwoording is beoordeeld of de reacties leiden tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Dit wordt steeds bij elk onderdeel weergegeven. De aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn beschreven in hoofdstuk 3.1. In hoofdstuk 3.2 worden ten slotte de ambtshalve aanpassingen uitgewerkt.

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Rijkswaterstaat

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
1.	RWS merkt op dat, in tegenstelling tot paragraaf 8.1.5. zij wel degelijk een zienswijze heeft ingediend op 22 juli 2022. Hieronder worden de opmerkingen herhaald.	<i>Dit klopt. Dit zal worden aangepast in de toelichting.</i>	<i>Aanpassing van de toelichting</i>
2.	I.t.t. wat op p. 8 van het bestemmingsplan staat vermeld, lijkt het plangebied aan zowel west-, noord- als oostzijde te worden begrensd door een bosperceel, aan de snelwegkant tevens door een geluidwerende voorziening. Later in deze zienswijze benoem ik daarom een aantal aandachtspunten betreffende bospercelen en de luifel (geluidwerende voorziening) .	<i>Dit wordt aangepast op pagina 8 van de toelichting</i>	<i>Aanpassing van de toelichting</i>
3.	In de geluidrapporten staat dat de geluidsbelasting ook vanwege de A28 bepaald is voor het jaar 2030. De Wet geluidhinder stelt dat het zichtjaar voor toetsing 10 jaar verder ligt wat betekent dat het jaar 2030 voor deze nieuwbouw strikt genomen tekort schiet. Dit is iets waar de gemeente zelf verantwoordelijk voor is. Wellicht ten overvloede wil ik u er op wijzen dat het plan hierdoor mogelijk vatbaarder voor bezwaar en beroep is.	<i>Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder. Voor de volledigheid merken we op dat, conform wetgeving, gerekend is met de gegevens uit het geluidregister. Er is geen aanleiding het akoestisch onderzoek hierop aan te passen.</i>	<i>Geen aanpassing</i>
4.	Uitgangspunt voor geluidberekeningen aan rijkswegen is het vigerende geluidregister waarin de brongegevens voor de geluidberekeningen staan. RWS ziet graag dat in het geluidrapport vermeld wordt van welke versie van het geluidregister is uitgegaan.	Het akoestisch onderzoek is op pagina 7 aangepast. Hierbij merken we op dat ter hoogte van de locatie het geluidregister recent niet is gewijzigd.	Aanpassing akoestisch onderzoek.
5.	De weergave van het rekenmodel in het rapport is zeer beperkt, het is niet zichtbaar in een afbeelding welke geluidsbronnen ten (noord)oosten van de weg zijn meegenomen, of er voldoende bronlengte in het rekenmodel is meegenomen en hoe de luifel is gemodelleerd.	Het akoestisch onderzoek is aangepast op pagina 8 en 9.	Aanpassing akoestisch onderzoek
6.	Geluid In de planregels (6.2.2 bouwregels hoofdgebouwen) wordt ingegaan op het toepassen van dove gevels. Op een van de is de geluidsbelasting 56,45 dB en na aftrek 53 dB. Daar wordt dus geen dove gevel toegepast. Wellicht ten overvloede	<i>Op dit bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder van toepassing. Het plan voldoet aan de eisen die daarin staan. Het is fijn om te weten dat onder de nieuwe Omgevingswet de geluidruimte groter wordt en dat het</i>	<i>Geen aanpassing</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

	wil ik er op wijzen dat dit volgens de huidige regelgeving allemaal net lijkt te kunnen, maar dat de grenswaarde onder de Omgevingswet naar 60 dB gaat.	<i>plan dus ook aan de nieuwe eisen voldoet.</i>	
7.	<p>Externe veiligheid</p> <p>In paragraaf 5.4.2.2 wordt gesteld dat maatregelen tegen plasbranden niet nodig zijn, gezien de aanwezigheid van de geluidwerende voorziening langs de A28. Intern bij Rijkswaterstaat wordt nog een check gedaan of deze redenering inderdaad klopt. Helaas is op het moment van schrijven van deze zienswijze nog niet duidelijk wat hier uit komt. De bevindingen van deze check worden zo snel mogelijk nog nagezonden. Verzocht wordt het advies van de Veiligheidsregio Utrecht ook bij te voegen.</p>	<i>Gelet op het eerdere advies en de ingediende zienswijze van de VRU (zie hieronder bij zienswijze 2.3 onder 12) zal de gekozen aanpassing uit de toelichting worden gehaald. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat de maatregelen in het gebouw (mbt de plasbrand) voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit benoemen we in de toelichting van het bestemmingsplan.</i>	<i>Aanpassing toelichting.</i>
8.	<p>Luifel langs A28</p> <p>Ten noorden van het plangebied is de Luifel (geluidwerende voorziening) langs de A28 gelegen. Van belang zijn hierbij de volgende aandachtspunten :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er zal genoeg ruimte, dan wel een vrije doorgang aan de achterzijde van de Luifel moeten blijven. Dit i.v.m. vluchtroute / schouwpad, en voor eventueel toekomstige werkzaamheden. In 2024 worden er namelijk betonreparaties aan de spankoppen/draagliggers/poeren verricht, en deze werkzaamheden vinden aan de achterzijde van de luifel plaats. Niet duidelijk is hoe dit wordt gewaarborgd in het nu voorliggende bestemmingsplan. • Onduidelijk is of en welke vorm van heiverkzaamheden er uitgevoerd moeten gaan worden voor realisatie van de in het bestemmingsplan beschreven ontwikkeling. Voor het aanleggen van fundering zal in ieder geval een trillingsvrije methode (wellicht boren?) gebruikt moeten worden om schade aan de Luifel te voorkomen. Bij het ontwerp dienen in ieder geval berekeningen gemaakt te worden op basis van de SBR Richtlijn deel A, zie : https://www.crow.nl/downloads/pdf/ 	<ul style="list-style-type: none"> • Tussen de ontwikkellocatie en de geluidswal ligt het perceel van een derde. Van dit perceel wordt geen gebruik gemaakt voor de bouw van deze ontwikkeling. Hiermee is de vrije ruimte tussen de bebouwing en de geluidswal voldoende geborgd. Daarnaast zullen de bergingen aan de noordgrens van de ontwikkellocatie iets naar het oosten worden opgeschoven. Hierdoor ontstaat er wat meer ruimte tussen de nieuwe bebouwing en de geluidswal. • De berekeningen behorende bij de funderingsmethode zullen worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. • Ook de nulmeting van de geluidswal zal worden opgesteld in de periode van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. • In de huidige situatie is er al een afrastering tussen de ontwikkellocatie en het naastgelegen perceel van een derde aanwezig. Deze afrastering blijft behouden. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording bij de eerste bullit. 	<i>Aanpassing verbeelding.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

	<p>kennisbank/2019/sbr trillingsrichtlijn deel a 2017.aspx.</p> <p>Hierbij moet op basis de SBR Richtlijn worden aangetoond dat er geen schade zal ontstaan aan de luifelconstructie en omliggende bebouwing in het geval van bijvoorbeeld heiwerkzaamheden. Vanuit de rol als beheerder van de luifel, wil Rijkswaterstaat een dergelijke berekening ook toetsen. Verzoek is, indien mogelijk, dergelijke bepalingen ook te benoemen in het bestemmingsplan/planregels.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voordat eventuele werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden dient er, wat Rijkswaterstaat betreft, een nulmeting door een inspectiebureau uitgevoerd te worden aan de luifel. Dit om eventueel veroorzaakte schades door werkzaamheden te kunnen verhalen. • Op de eigendomsgrens zou een permanente afrastering geplaatst moeten worden van 2 meter hoog. Dit om te voorkomen dat enerzijds zwerfvuil /afval vanuit de nieuwe bewoners wordt gedumpt en anderzijds om te voorkomen dat onbevoegden nabij de luifel kunnen komen. Ook tijdens de bouw dient voorkomen te worden dat aanwezig personeel en machines op gronden in eigendom van Rijkswaterstaat activiteiten uitvoeren. 		
9.	<p>Ecologie</p> <p>In bijlage 6 bij het bestemmingsplan (Bomen Effect Analyse) worden op p. 17 een startwerkinstructie en regels voor boombehoud benoemd. Aanvullend worden op p. 18 worden (bomenposter) ook randvoorwaarden en eisen benoemd ten aanzien van werkzaamheden nabij bomen. Verzocht wordt deze regels ook van toepassing te laten zijn op bomen die op Rijkswaterstaat terrein staan. Dit aangezien bomen (en hun wortels) ook over de perceelgrens kunnen reiken en omdat effecten van werkzaamheden ook voorbij die grens kunnen reiken.</p> <p>In Bijlage 5 (Quickscan flora en fauna)</p>	<p><i>Zoals hiervoor is aangegeven ligt tussen de ontwikkellocatie en het perceel van RWS het perceel van een derde. Op de perceelsgrens van de ontwikkellocatie en dit perceel van een andere particulier blijft de bestaande afrastering behouden. Gelet op deze aspecten is er geen aanleiding om aan te nemen dat er enig effect op de bomen van RWS is te verwachten.</i></p> <p><i>De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij bereid is een eventuele broedvogelscan te zijnertijd ook uit te</i></p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p>

Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

	<p>wordt het advies gegeven een broedvogelscan uit te voeren indien in het voorplantingsseizoen beplanting wordt verwijderd. Verwijderen van beplanting en mogelijk ook het uitvoeren van andere werkzaamheden kunnen verstorend zijn voor broedvogels op het terrein van Rijkswaterstaat. De broedvogelscan moet ook op Rijkswaterstaat terrein uitgevoerd worden. Betreding van Rijkswaterstaat terrein moet overigens in overleg met de beheerder plaats vinden.</p> <p>Tevens client zorgvuldig omgegaan te worden met de aanwezigheid van mogelijke invasieve exoten om zo een toekomstige verhoogde beheerinspanning op RWS terrein te voorkomen.</p>	<p>voeren op het perceel van RWS. Deze toezegging leidt niet tot een aanpassing van de toelichting op de quickscan.</p>	
<p>Conclusie</p>			<p>Zienswijze gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen</p>

2.2 Zienswijze 2, Provincie Utrecht

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
<p>10. 3</p>	<p>Het is positief dat de gemeente Zeist werk maakt van binnenstedelijke woningbouw. De locatie Comeniuslaan 60 ligt echter in een zoekzone van een tracé voor de toekomstige HOV-verbinding USP-Amersfoort. Een dergelijk verbindend tracé is een ambitie vanuit de regio (o.a. U Ned) en wordt onderstreept door de provincie Utrecht en de gemeente Zeist. Gezien de complexiteit van dit vraagstuk hebben we op regionaal- en lokaal niveau nog veel uitzoekwerk te verrichten. Vanwege onze (gezamenlijke) bereikbaarheidsambities willen we voorkomen dat het, met het bestemmingsplan mogelijk te maken, woningbouwplan het potentiële tracé ter hoogte van de geplande woningen en A28 onmogelijk wordt gemaakt.</p> <p>In uw bestemmingsplantoelichting vernemen wij dat de woningbouwontwikkeling naar uw oordeel het potentiële HOV-traject niet onmogelijk maakt. Dit is een positief signaal, maar wij zijn hiervan (nog) niet overtuigd. Wij willen u daarom vragen uw</p>	<p><i>Vooropgesteld wordt dat er nog geen officieel onderzoek is gedaan naar een mogelijk trace voor een toekomstige HOV door Zeist. Zowel in het vastgestelde provinciale als gemeentelijke beleid is aangegeven dat een HOV door de wijk Vollenhove gewenst is, maar zijn nog geen traces gereserveerd. Dit neemt niet weg dat er ambtelijk naar mogelijke traces wordt gekeken. Een daarvan loopt door de groenstrook tussen de geluidswal van de A28 en de Comeniuslaan. Dit is echter geenzins het definitieve trace. Alle varianten dienen nog te worden uitgezocht.</i></p> <p><i>Om te voorkomen dat dit trace bij voorbaat onmogelijk wordt door de komst van dit bouwplan is in overleg met de provincie gekeken naar een eventueel ruimtebeslag van een nieuwe HOV op deze locatie. Dit ruimtebeslag is opgenomen in de verbeelding en de regels en de zes bergingen aan de noordzijde van het perceel zijn iets naar het oosten</i></p>	<p>Aanpassing verbeelding en regels.</p>

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

	analyse met ons te delen om vervolgens in nauwe afstemming gezamenlijk tot conclusies te komen over de verenigbaarheid van beide ontwikkelingen. Wij vinden het belangrijk dat u zorgt voor de zekerstelling dat het bestemmingsplan dit mogelijke tracé niet onmogelijk maakt.	<i>opgeschoven. Hierdoor komen deze buiten een eventueel nieuw trace te liggen. Deze ontwikkeling vormt dan geen belemmering voor een mogelijk nieuwe HOV.</i>	
	Conclusie		Zienswijze gegrond en leidt tot aanpassingen

2.3 Zienswijze 3, Veiligheidsregio Utrecht

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
11.	Het plangebied ligt binnen het invloedsgedebiet Rijksweg A28 waarover transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt in zijn geheel in het invloedsgedebiet van de A28 en delen van de bebouwing in het plasbrandaandachtsgebied daarvan. Bij een nadere beschouwing van de vluchtroute vanuit de gebouwen zien we dat de enige uitgang van gebouw C net buiten de lijn van het plasbrandaandachtsgebied ligt, en gericht is naar de snelweg. Hiermee voldoet de uitgang wel aan de regels van de Regeling bouwbesluit, maar zullen de bewoners bij een plasbrandscenario op de kortste afstand tot het gebouw niet of enkel met zeer zware verwondingen van deze enige vluchtroute gebruik kunnen maken.	<i>De ingang van bouwdeel C is in het bouwplan een kwartslag gedraaid, zodat van de bron af gevlucht kan worden.</i>	Aanpassing bouwplan
12.	Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is de toelichting op het onderdeel plasbrandaandachtsgebied aangepast. De gekozen aanpassing hoort niet thuis in het bestemmingsplan, maar in de omgevingsvergunning. Er kan op dat moment worden aangesloten bij het Bouwbesluit en de eisen ten aanzien van gelijkwaardige oplossingen. In de omgevingsvergunning kunnen dan voorwaarden worden opgenomen.	<i>Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de VRU is het rapport Externe Veiligheid opgesteld. Hierin is ingegaan op het groepsrisico. De gekozen aanpassing zal uit de toelichting worden gehaald en bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat de maatregelen in het gebouw (mbt de plasbrand) voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit benoemen we in de toelichting van het bestemmingsplan.</i>	Aanpassing toelichting
13.	Vooruitlopend op de omgevingsvergunning heeft de VRU de volgende bedenkings ten aanzien van de gepresenteerde gelijkwaardige oplossing:	<i>Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat de maatregelen in het gebouw (mbt de plasbrand)</i>	Aanpassing toelichting

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

	<p>a. Het plangebied ligt precies bij het begin van de luifel over de A28, waarbij het overhangend gedeelte in het begin heel gering is. Het overhangend deel beperkt zich bij gebouw C tot hooguit één in plaats van twee van de drie rijstroken. Daarbij zijn ook de afstanden van de luifelranden tot aan de gebouwen zijn niet aangegeven.</p> <p>b. Er wordt aangegeven dat de wand en de luifel de warmtestraling "ten dele" tegenhoudt en er wordt gesteld dat het "lijkt dat de luifel van Zeist afdoende afscherming tegen de mogelijke gevolgen van een plasbrand" biedt. Deze aannames worden niet gekwantificeerd. In de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) wordt zelfs in paragraaf 5.2.7 aangegeven dat voor overkappingen die niet voldoen aan de definitie van een tunnel, de effecten naar de omgeving niet te verwaarlozen zijn.</p> <p>c. De aanname dat de plasbrand en daarmee de vlammen en warmtestraling enkel onder de luifel plaats vindt is niet correct. De modellering van een plasbrand is volgens het HART (tabel 10-4) vastgelegd op circa 1660 m². Een dergelijke grootte zal zich over de gehele rijbaan verspreiden. Verder zullen ook de vlammen onder de luifel voor een deel langs de rand van de luifel de omgeving aanstralen.</p> <p>d. De wand en luifel zijn maatregelen ter beperking van verkeerslawaaï in de naastgelegen wijk. Er wordt nu een functie aan toegevoegd waarvan niet bekend is of die aan die eisen kan voldoen. Hierbij is te denken aan de weerstand tegen bezwijken bij brand (koolwaterstofkromme), vloeistofdichtheid naar het achterliggende terrein. Maar ook de plicht tot instandhouding als er voor het verkeerslawaaï andere oplossingen worden gevonden of herbouw bij ernstige beschadiging.</p>	<p><i>voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit benoemen we in de toelichting van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Voor eventuele aanpassingen wordt verwezen naar de twee bovenstaande antwoorden.</i></p>	
14.	<p>Vanuit de VRU wordt geadviseerd om: 1. De gelijkwaardige oplossing ten</p>	<p>1. <i>Deze tekst wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en de tekst</i></p>	<p><i>Aanpassing toelichting en</i></p>

Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

	<p>aanzien van het plasbrandaandachtsgebied uit de toelichting te verwijderen en de tekst betreffende de noodzakelijke voorzieningen zoals gesteld in de toelichting van juni 2022 te gebruiken.</p> <p>2. De gelijkwaardige oplossing ten aanzien van het plasbrandaandachtsgebied te behandelen in de omgevingsvergunning bouwen waarbij in ieder geval mijn opmerkingen betreffende deze oplossing worden meegenomen.</p> <p>3. De uitgang van het gebouw C dusdanig verplaatsen dat deze niet naar de snelweg als bron van een plasbrand gericht is. Een mogelijkheid daarvoor is het gebouw met 90 tot 180 graden te draaien, waardoor men onder dekking van het gebouw van de brand weg kan vluchten.</p>	<p><i>over de PAG uit het concept-bestemmingsplan van versie juni 2022 wordt weer opgenomen.</i></p> <p>2. <i>Advies wordt overgenomen en bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit benoemen we in de toelichting van het bestemmingsplan..</i></p> <p>3. <i>De ingangspartij van bouwdeel C wordt een kwartslag gedraaid, waardoor bewoners van de bron af kunnen vluchten. Dit benoemen we in de toelichting van het bestemmingsplan.</i></p>	<p><i>bouwplan.</i></p>
<p>Conclusie</p>			<p><i>Zienswijze gegrond en leidt tot aanpassingen</i></p>

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen vinden de volgende aanpassingen plaats:

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	Hoofdstuk 2, p.8.	Tekstuele aanpassing: het plangebied wordt aan zowel west-, noord- als oostzijde (deels) door een bosperceel begrensd.
Toelichting	paragraaf 5.4.2.2 externe veiligheid	Bij de toelichting over het plasbrandaandachtsgebied zal de verwijzing naar de geluidswal als gelijkwaardige oplossing worden weggenomen uit de toelichting. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat de maatregelen in het gebouw (mbt de plasbrand) voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.
Akoestisch onderzoek	Pagina 7	Vermeld wordt van welke versie van het geluidregister gebruik is gemaakt voor dit onderzoek.
Akoestisch onderzoek	Pagina's 8 en 9	De weergave van het rekenmodel wordt verbeterd in het rapport.
Verbeelding	"specifieke bouwaanduiding - berging"	De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - berging" aan de noordzijde van het perceel wordt iets naar het oosten opgeschoven, zodat deze buiten de nieuw op te nemen aanduiding "specifieke bouwaanduiding - geen bebouwing" komt te liggen
Verbeelding	"specifieke bouwaanduiding - geen bebouwing"	Op de verbeelding wordt de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - geen bebouwing" opgenomen aan de noordzijde van het perceel.
Regels	"specifieke	In de regels wordt bij de bestemming "Wonen" een specifieke regeling

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan 60, Zeist'

	bouwaanduiding - geen bebouwing”	opgenomen die het bouwen van bebouwing binnen deze aanduiding verbiedt.
Bouwplan	Bouwdeel C	Entree komt aan zuidzijde gebouw te liggen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging