

Behandelingsvoorstel voor de commissie Ruimte en Groen

Onderwerp: Toepassing passieve afwijkingsbevoegdheid streekplan ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuid-West" van de gemeente Zeist

Cie-datum : 25 oktober 2004

Cie-nummer: 2004REG122

Procedure: in GS (na Cie. Vergadering) op:		inspraak: nee
eerdere behandeling in cie:	nee	op: -
in PS:	nee	op: -

Behandelend ambtenaar: S.C. van den Broek
Portefeuillehouder: J.H. Ekkers

toestel: 3331

Samenvatting:

De gemeente Zeist heeft een verzoek ingediend om toepassing van de (passieve) afwijkingsbevoegdheid van het streekplan voor de realisatie van **twee deelprojecten** die mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuid-West" (bijlage 1). In dit ontwerpbestemmingsplan worden een **achtal deelprojecten** mogelijk gemaakt, die in hun onderlinge samenhang gezien, per saldo een significante kwaliteitsimpuls opleveren voor het plangebied. De vervangende woningbouw van de afzonderlijke deelprojecten kan plaatsvinden binnen de huidige regelgeving met betrekking tot het landelijk gebied, met uitzondering van twee deelprojecten. Dit betreft de bouw van **vijf** (van in totaal acht) **woningen** op het perceel van de voormalige proefboerderij "De Bunsing" aan de Bunsinglaan (1-7) en de realisatie van **twee woongebouwen** met ieder **twee wooneenheden** op het achterterrein van de voormalige autosloperij "Van Dam" aan de Driebergseweg 12 (bijlage 2).

De PPC heeft in haar vergadering van 7 april 2004 het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuid-West" behandeld en ingestemd met de daarin voorgestane ontwikkelingen (bijlage 3).

Op 24 augustus 2004 hebben wij besloten voor de bouw van **vijf woningen** op het *Bunsing-terrein* en **twee woongebouwen** met ieder **twee wooneenheden** op het *Van Dam-terrein* de afwijkingsprocedure in gang te zetten (bijlage 4). Tegen de voorgenomen toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zijn door zes personen/instaties zienswijzen ingediend. Op 12 oktober 2004 hebben wij besloten in de ingediende zienswijzen geen grond te zien om de procedure stop te zetten. In dit voorstel wordt ingegaan op het ontwerpbestemmingsplan, de twee deelprojecten, de gevolgde procedure en de zienswijzen.

Voorgesteld wordt:

In te stemmen met toepassing van de (passieve) afwijkingsbevoegdheid van het Streekplan Utrecht ten behoeve van de realisatie van vijf woningen aan de Bunsinglaan (1-7) en twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden aan de Driebergseweg (12) in Zeist.

Bijlagen

1. Verzoek gemeente Zeist toepassing (passieve) afwijkingsbevoegdheid.
2. Kaart plangebied "Buitengebied Zuid-West" en Bunsing- en Van Dam-terrein.
3. PPC-adviezen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuid-West".
4. GS-besluit d.d. 24 augustus 2004 inzake in gang zetten procedure tot afwijking van het streekplan ten behoeve van het realiseren van vijf woningen aan de Bunsinglaan (1-7) en twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden aan de Driebergseweg (12) te Zeist.

Conclusie van de commissie:

I. Inleiding.

Voor u ligt het verzoek van het gemeentebestuur van Zeist om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan voor het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Zuid-West”. De afwijkingsbevoegdheid is nodig om de bouw mogelijk te maken van vijf woningen aan de Bunsinglaan (1-7) en de realisatie van twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden aan de Driebergseweg (12). Het betreft hier onderdelen van twee grotere deelprojecten, die mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Zuid-West”. Om de afwijkingsbevoegdheid feitelijk mogelijk te maken is instemming van uw commissie nodig.

II. Ontwerpbestemmingsplan.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Zuid-West” ligt ten zuiden van de kern Zeist en is ingesloten door de A12 en de stationsomgeving, de Utrechtse Heuvelrug en de bebouwing van Zeist en Bunnik (bijlage 2). In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor een dynamiek in het plangebied die per saldo resulteert in een belangrijke ontstening en een krachtige kwaliteitsimpuls voor natuur en landschap en in het verlengde hiervan voor een extensief recreatief medegebruik. De dynamiek in het plangebied sluit in grote mate aan op het Agenda 2010 project De Stichtse Lustwarande en spitst zich met name toe op een achttal deelprojecten. Deze deelprojecten leveren, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo een significante kwaliteitsimpuls op voor het plangebied. Geldende bestemmingsfuncties worden geëlimineerd en vervangen door een minder belastende (woon)functie. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt in het ontwerpbestemmingsplan $\pm 5,7$ ha aan bebouwingmogelijkheden ingeleverd en wordt ± 96 ha grond bestemd voor natuur. De vervangende woningbouw voor de deelprojecten kan binnen de geldende regels voor het buitengebied worden gerealiseerd, met uitzondering van twee onderdelen van twee deelprojecten: het *Bunsing-terrein* en het *Van Dam-terrein*.

III. Deelprojecten Bunsing-terrein en Van Dam-terrein.

Op het *Bunsing-terrein* bestaat de bestaande bebouwing uit de voormalige proefboerderij, drie bedrijfswoningen, stallen, mestsilos, opslagruimten en een werktuigschuur met een totale omvang van 4.263m^2 dan wel 21.071m^3 . De bebouwing wordt gesloopt (asbestsanering) en de bodem wordt gesaneerd. Het totale terrein van de voormalige proefboerderij heeft een omvang van 22 ha waarvan ongeveer 20 ha middels de bestemming “Bos- en natuurgebied” tot natuur zal worden ontwikkeld. Door middel van een nieuwe watergang wordt er een natuurlijke overgang gecreëerd tussen het huidige bouwperceel en het omliggende gebied. Op het huidige bouwperceel worden **acht woningen** gerealiseerd ter plaatse van het huidige gebouwencomplex. Dit levert een vermindering op van: het bebouwde oppervlak met $\pm 70\%$, de (bovengrondse) inhoud van de bebouwing met $\pm 70\%$ en de totale inhoud van de bebouwing (inclusief kelders) met $\pm 50\%$. De hoeveelheid verharding op het perceel neemt af met $\pm 80\%$ (van 8.650m^2 naar 1.610m^2). Tevens wordt er $\pm 70\%$ aan groen (bomen en beplanting) toegevoegd op het terrein.

De vervanging van de **drie** bestaande bedrijfswoningen is in overeenstemming met het provinciaal beleid voor het buitengebied. De bouw van de overige **vijf woningen** is niet in overeenstemming met het huidige provinciaal ruimtelijk beleid. Teneinde realisering van deze woningen mogelijk te maken zal toepassing moeten worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan. Wij zijn van mening dat toepassing van de afwijkingsbevoegdheid gerechtvaardigd is op basis van: de kwaliteitswinst op het Bunsing-terrein (de sloop van ruim 4.000m^2 bedrijfsopstallen, een bodemsanering en de omzetting van 20 ha landbouwgrond naar natuur) en de omvangrijke kwaliteitswinst die in het totale plangebied van “Buitengebied Zuid-West” wordt behaald, in samenhang met de andere deelprojecten. De beoogde ontwikkeling op het Bunsing-terrein is in overeenstemming met het beleid voor vrijkomende bebouwing in het ontwerp streekplan, waarin bepaald is dat het beleid primair is gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige

bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte). In speciale situaties kan volgens het ontwerp streekplan bij ruimte voor ruimte maatwerk noodzakelijk zijn. Bij de ontwikkeling van het *Bunsing-terrein* in relatie met de andere deelprojecten is naar onze mening sprake van maatwerk.

Voor het terrein van de voormalige autosloperij *Van Dam* (oppervlakte 7.000m²) is in het geldende bestemmingsplan de bestemming “Autosloperij” opgenomen met een bouwvlak van 3.000m². Het voornemen is om de bedrijfsfunctie autosloperij te vervangen door een woonfunctie. De bestaande karakteristieke **villa** (dienstwoning) wordt gehandhaafd en behoudt de woonfunctie. Het terrein, waarop ernstige bodemvervuiling is geconstateerd, wordt gesaneerd en er wordt een openbare voet- en fietsverbinding gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel. Daarnaast zijn met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt om een deel van het sloopterrein in te richten als een landgoed (Groenord). Het bestaande, eveneens karakteristieke **koetshuis** krijgt een woonfunctie en wordt verbouwd tot **twee wooneenheden**. Op het achterterrein wordt één nieuw **woongebouw** opgericht met **twee wooneenheden** (omvang max. 600m³ per wooneenheid).

De bebouwingsmogelijkheden op het *Van Dam-terrein* worden teruggebracht van 3.000m² naar 704m² en er vindt een belangrijke verschuiving plaats van verharding naar groen (park). De realisering van een woonfunctie in het hoofdgebouw is in overeenstemming met het geldende provinciaal ruimtelijk beleid. De verbouwing van een koetshuis in twee wooneenheden en de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden daarentegen niet. Wij zijn van mening dat ook de ontwikkeling van het *Van Dam-terrein* vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Daarbij is, net als bij het *Bunsing-terrein*, niet alleen gekeken naar de kwaliteitsimpuls die op het perceel zelf wordt verkregen (ontstening, verdwijnen bedrijfsfunctie, ontwikkeling groen), maar ook naar de samenhangende kwaliteitswinst van alle deelprojecten in het totale plangebied van “Buitengebied Zuid-West”. Ook de beoogde ontwikkeling op het *Van Dam-terrein* kan naar onze mening worden beschouwd als maatwerk bij ruimte voor ruimte en is in overeenstemming met het ontwerp streekplan.

IV. Afwijkingsprocedure

De PPC heeft in haar vergadering van 7 april 2004 het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Zuid-West” behandeld en ingestemd met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de voorgestane woningbouw op het *Bunsing-terrein* en het *Van Dam-terrein* (bijlage 3). Voor het *Bunsing-terrein* werd geadviseerd dat de bouw van zes woningen mogelijk is op grond van het geldende streekplan: de vervanging van **drie** bestaande **bedrijfswoningen** en de bouw van **drie** vervangende **woningen** op grond van de Ruimte-voor-ruimteregeling (3^e partiële herziening streekplan). Voor **twee woningen** moest een afwijkingsprocedure van het streekplan worden gevolgd. Voor het *Van Dam-terrein* werd geadviseerd om een afwijkingsprocedure te volgen voor de bouw van **één woongebouw** met **twee wooneenheden**.

Op 22 juni 2004 hebben wij besloten voor de bouw van **twee woningen** op het *Bunsing-terrein* en **twee woongebouwen** met ieder **twee wooneenheden** op het *Van Dam-terrein* de afwijkingsprocedure in gang te zetten. Voor het *Van Dam-terrein* is gekozen voor een afwijkingsprocedure voor twee woongebouwen (in plaats van één), omdat naast de bouw van een nieuw woongebouw met twee wooneenheden ook het bestaande koetshuis zal worden verbouwd tot twee wooneenheden. Formeel gezien gaat het bij de verbouwing van het koetshuis om de toevoeging van een woonfunctie, waardoor ook hiervoor de afwijkingsprocedure wordt gevolgd.

Tegen de voorgenomen toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zijn door zes personen/instanties zienswijzen ingediend. Hierin werd o.a. aangegeven dat de bouw van drie vervangende woningen op het *Bunsing-terrein* op grond van de Ruimte-voor-ruimteregeling niet mogelijk is. *De Bunsing* is namelijk niet aangemeld in het kader van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (RBV). Hierdoor ontbreekt er een koppeling tussen de 3^e partiële herziening van het streekplan en de RBV. Een dergelijke koppeling is op basis van de Ruimte-voor-ruimteregeling wel vereist.

Daarnaast moet het bij de Ruimte-voor-ruimteregeling gaan om bestaande stallen die nu in gebruik zijn voor intensieve veehouderij, of inmiddels leegstaande stallen die de afgelopen drie jaar in gebruik zijn geweest voor intensieve veehouderij. Als peildatum voor de bepaling of een (te slopen) stal als een bestaande stal in de zin van de Ruimte-voor-ruimteregeling kan worden aangemerkt, geldt het moment van inwerkingtreding van de RBV (17 maart 2000). De proefboerderij is in 1994 reeds gestopt met haar activiteiten op het Bunsing-terrein. De bouw van drie vervangende woningen met behulp van de Ruimte-voor-ruimteregeling is niet mogelijk.

Gelet op het voorgaande hebben wij op 24 augustus 2004 besloten om de lopende procedure tot afwijking van het streekplan niet verder voort te zetten en een nieuwe procedure tot afwijking van het streekplan in gang te zetten ten behoeve van het realiseren van **vijf woningen** op het *Bunsing-terrein* en **twee woongebouwen** met ieder **twee wooneenheden** op het *Van Dam-terrein* (bijlage 4). Naar onze mening blijft de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst op het *Bunsing-terrein* zelf en in het totale plangebied van “Buitengebied Zuid-West” onveranderd gelden. Door het stopzetten van de procedure voor twee woningen op het *Bunsing-terrein* wordt tevens een eventuele precedentwerking van de onjuiste toepassing van de Ruimte-voor-ruimteregeling (voor de bouw van drie woningen) voorkomen.

In de eerstvolgende PPC-vergadering is het stopzetten van de lopende afwijkingsprocedure en het starten van een nieuwe afwijkingsprocedure (voor vijf woningen op het *Bunsing-terrein*) mondeling aan de PPC voorgelegd. Na toezending van een nadere schriftelijke onderbouwing aan de afzonderlijke PPC-leden, is door de daarop reagerende leden aangegeven dat een verdere behandeling in de PPC niet nodig werd geacht. De PPC is akkoord met de toepassing van de nieuwe afwijkingsprocedure voor **vijf woningen** op het *Bunsing-terrein* en **twee woongebouwen** met ieder **twee wooneenheden** op het *Van Dam-terrein*.

De indieners van zienswijzen tegen de lopende afwijkingsprocedure zijn schriftelijk op de hoogte gebracht van het stopzetten van de lopende procedure en het in gang zetten van de nieuwe afwijkingsprocedure. Daarbij is gewezen op de mogelijkheid om wederom zienswijzen in te dienen. Tevens is aangegeven dat de reeds door hen ingediende zienswijzen worden meegenomen in het kader van de nieuwe afwijkingsprocedure. Gedurende de termijn van terinzageligging van de nieuwe afwijkingsprocedure zijn er twee (aanvullende) zienswijzen ingediend.

V. Zienswijzen

1. Zienswijze R. Teunissen, Odijkerweg 22A, 3709 JJ Zeist.

- a) Bodemsanering wordt gebruikt om de bouw van villa's mogelijk te maken. Het is veelal dezelfde aannemer die projecten in dit gebied (Zeist-West) realiseert. Afgevraagd wordt waarom alle groene delen naar deze projecten gaan.
- b) Er wordt een vraagteken geplaatst bij de kwaliteitsverbetering voor het totale gebied. In dit verband wordt verwezen naar bomen die worden bedreigd (veel kapaanvragen in de krant) en naar de reconstructie van voet- en fietspaden en realisatie van parkeerplaatsen ter plaatse van de Odijkerweg, waarvan reclamant hinder ondervindt.

Reactie zienswijzen reclamant onder 1.

Ad a).

De bodemsanering op het Bunsing- en Van Damterrein is slechts één van de aspecten die zijn meegenomen in de overweging om een afwijkingsprocedure van het streekplan te starten. Zowel de kwaliteitsverbetering op de beide percelen zelf, als de kwaliteitsverbetering in het totale plangebied van “Buitengebied Zuid-West” vormen echter de reden om een afwijkingsprocedure van het streekplan te volgen. De gemeente Zeist heeft een ontwerpplan opgesteld waarbij alle deelprojecten tezamen zorgen voor een kwaliteitsverbetering in het totale gebied. Het feit dat twee van deze deelprojecten in eigendom zijn van dezelfde projectontwikkelaar doet niets af aan de te behalen kwaliteitswinst. Voor ons is juist deze totale kwaliteitswinst van belang.

Ad b).

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt in het ontwerp bestemmingsplan $\pm 5,7$ ha aan bebouwingmogelijkheden ingeleverd en wordt ± 96 ha grond bestemd voor natuur. De vervangende woningbouw voor de deelprojecten kan binnen de geldende regels voor het buitengebied worden gerealiseerd, met uitzondering van de bouw van vijf woningen op het Bunsing-terrein en twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden op het Van Dam-terrein. Eén van deze twee woongebouwen betreft bovendien de verbouwing van het reeds bestaande koetshuis tot twee wooneenheden. Wij delen de mening van reclamant ten aanzien van de te behalen kwaliteitswinst niet. Reclamant verwijst verder naar ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het plangebied van het onderhavige ontwerpplan en niets van doen hebben met de onderhavige afwijgingsprocedure, zodat wij daar in dit kader niet verder op in zullen gaan.

2. Zienswijze Schoonoordgroep, p/a Bunsinglaan 2, 3709 JN Zeist.

- a) Het landschap zou als basisdecor moeten dienen voor het tot ontwikkeling brengen van bouwlocaties. Vanuit deze gedachtegang zou er, op plekken waar bestaande bebouwing gesaneerd moet worden, hoogwaardige architectonische bebouwing gecreëerd kunnen worden in plaats van cataloguswoningen en boerderettes. Bij de huidige plannen en projecten in het ontwerpbestemmingsplan is er onvoldoende aandacht voor robuust en landschappelijk beleid. De kwaliteit van het totale gebied staat niet centraal door het ontbreken van een koppeling van visie, ontwerp, investeringen en instrumenten.
- b) Ondoorzichtigheid en oncontroleerbaarheid van de projecten in het gebied. Door de veelheid van procedures rond de verschillende projecten is het voor burgers niet meer duidelijk wat, waar, door wie en onder welke voorwaarden kan worden gerealiseerd. Reclamanten vinden het curieus dat de PPC het ontwerpbestemmingsplan behandelt, terwijl dat in de gemeente nog niet ter inzage heeft gelegen. Reclamanten dringen er op aan dat er, voordat er afzonderlijke projecten worden toegestaan, in een open planproces een ontwerp komt voor het totale gebied.
- c) Gevreesd wordt dat hetgeen nu gebouwd gaat worden, als toetsingskader gaat gelden voor verdere ontwikkelingen. Het lijkt erop dat de realisatie van goede publieke doelen (natuurontwikkeling, landschappelijke meerwaarde creëren, verstandige logistieke mogelijkheden onderzoeken) in ruil worden gegeven voor bouwmogelijkheden.
- d) Er is ter plaatse sprake van een monopoliepositie van één enkele ontwikkelaar. Dit is ongewenst, er zijn meer (particuliere) initiatieven die de aandacht verdienen.
- e) Het is volstrekt ongewenst om voor de locaties Bunsinglaan (1-7) en Driebergseweg (12) het maximale aantal huizen na te streven. Nu toegeven aan het maximaal haalbare maakt elk toekomstig (beter) initiatief onmogelijk. Tenzij bevoegde instanties te zijner tijd gedogen dat er nog meer gaat gebeuren in het gebied.
- f) Met betrekking tot het Bunsing-terrein wordt er gedaan of er haast geboden is. Dit is een drogreden. De puinhoop op het terrein is bewust gecreëerd, de gemeente heeft niet handhavend opgetreden. Dit slappe optreden en het feit dat via allerlei gekunstelde constructies geprobeerd wordt een vergunning voor het bouwen los te krijgen, doen reclamanten vermoeden dat er meer speelt dan op het eerste gezicht lijkt. Er wordt verwezen naar een overeenkomst met de ontwikkelaar waarin staat dat bij het niet doorgaan van de bouwvergunning het geheel in oorspronkelijke staat hersteld moet worden.
- g) Door in te stemmen met de bouw van acht huizen op het Bunsing-terrein, en in wat mindere mate aan de Driebergseweg, handelt de overheid in strijd met haar eigen uitgangspunten. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt verdienen andere oplossingen verre de voorkeur. Reclamanten verwijzen in dit verband naar de Nota Belvédère, waarin argumenten aangedragen worden om een goed beleid te stimuleren omtrent het culturele erfgoed in het landschap. Er moet voorkomen worden dat op grote schaal het waardevolle uit het verleden kapot wordt gemaakt. Reclamanten wijzen erop dat het landgoed Schoonoord een van de eerste landschapsparken is van de Stichtse Lustwarande en behoort tot het cultureel erfgoed van Nederland. Ondanks het feit dat er een grote scholengemeenschap op is gevestigd, is de structuur van het park goed bewaard gebleven. Landgoed Schoonoord is vrijwel het enige landgoed waarbij landschapspark en landerijen nog een

geheel vormen. De bouw van acht villa's op een deel van het landgoed welke geen relatie hebben met het landgoed doet afbreuk aan het (geheel van het) landgoed. Niet alleen de villa's maar ook de riante tuinen zullen naar inzicht van de bewoners worden ingericht en zullen geen enkele relatie hebben met het omliggende land. De acht villa's onttrekken grond aan een cultuurhistorisch gebied zonder iets positiefs toe te voegen.

- h) In het PPC-advies over het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat een toets aan de Ruimte-voor-ruimteregeling verantwoord is. Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende getoetst is aan de voorwaarden voor toepassing van deze regeling. In het advies worden de zes voorwaarden voor toepassing van deze regeling kort getoetst in drie regels, waarbij niet specifiek wordt ingegaan op de vraag of de te slopen oppervlakte wel voldoet aan de regels uit de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Reclamanten zijn van mening dit niet het geval is. Er was geen sprake van een intensief veehouderijbedrijf, maar van een zoötechnisch bedrijf. In dit bedrijf werden rundvee, enkele varkens, vleeskalveren en geiten gehouden. Er was alleen maar sprake van enkele stuks vleesvee en (rood)vleeskalveren. De te slopen oppervlakte bedrijfsgebouwen heeft nauwelijks betrekking op intensieve veehouderij. Daarnaast wordt opgemerkt dat de stallen nu niet in gebruik zijn ten behoeve van de intensieve veehouderij, noch in de afgelopen drie jaar in gebruik zijn geweest voor intensieve veehouderij. Het bedrijf is in 1994 gestopt met haar activiteiten ter plaatse; de gronden en gebouwen zijn verkocht aan de Domeinen. De feitelijke situatie was toen niet meer die van een intensief agrarisch bedrijf. In 1996 is de grond verkocht aan een projectontwikkelaar. Een deel van het Bunsing-terrein heeft in het streekplan bovendien de aanduiding landelijk gebied 4. De Ruimte-voor-ruimteregeling kan hier volgens reclamanten niet worden toegepast. Reclamanten vinden bovendien dat niet is voldaan aan de voorwaarde dat vervangende woningen architectonisch en ruimtelijk zorgvuldig worden ingepast, rekening houdend met landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Reclamanten vinden het gemak waarmee drie woningen worden 'witgewassen' opvallend. Door op deze manier met de regeling om te gaan wordt een precedentwerking geschepd, waarvan de gevolgen nauwelijks te overzien zijn.
- i) Reclamanten betwisten dat er sprake is van bodemverontreiniging op het Bunsing-terrein. Er is daarom ook geen behoefte aan het bouwen van (twee) extra huizen, teneinde de reinigungsoperatie te kunnen financieren.
- j) Reclamanten vinden dat slechts de bouw van (in totaal) drie woningen op het Bunsing-terrein in de rede ligt en dat voor het Van Dam-terrein het bestaande landhuis en eventueel het bijbehorende koetshuis gerenoveerd kunnen worden.

Aanvullende zienswijzen Schoonoordgroep.

- k) Reclamanten zijn van mening dat niet gesproken kan worden van een vormfout met betrekking tot het stopzetten van de eerste afwijkingsprocedure. De Ruimte-voor-ruimteregeling werd toegepast voor drie van de acht woningen op het Bunsing-terrein. Reclamanten hebben dit opgemerkt en hiertegen bezwaar gemaakt. Een vormfout is volgens reclamanten heel iets anders dan een inhoudelijk argument dat door bezwaarmakers wordt aangevoerd en dan van tafel wordt geveegd. Dit laatste is volgens reclamanten het geval. Tijdens het spel worden de regels veranderd en dat is buitengewoon onsportief en de overheid onwaardig.
- l) Bezwaar tegen de wijze waarop nu geprobeerd wordt één en ander in het bestemmingsplan vast te leggen. Indien de ene weg niet lukt (ruimte voor ruimte), dan wordt een andere weg ingeslagen (afwijkingsprocedure). Dit terwijl het om dezelfde materie gaat, namelijk het afbreken van voormalige agrarische bebouwing in ruil voor de bouw van woningen. In het streekplan is het beleidskader vastgelegd voor ruimte voor ruimte. Het bouwplan voor het Bunsing-terrein voldoet niet aan dit beleidskader en zou dus geweigerd moeten worden. Het beleidskader wordt nu echter terzijde geschoven en er wordt een afwijkingsprocedure gevolgd die zo'n beetje alles mogelijk moet maken. Een afwijkingsprocedure is bedoeld voor een kleine reparatie van een plan; niet om een totaal plan er door te rammen.
- m) In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat er sprake is van een dermate unieke situatie in de zin van kwaliteitsverbetering van het gebied dat dit om die reden vergunbaar zou zijn. Door de gevolgde afwijkingsprocedure wordt er volgens reclamanten echter een precedentwerking

geschapen. Wanneer er sprake is van kwaliteitswinst (volgens reclamanten in dit geval uiterst discutabel) dan zou het slopen van oude gebouwen mogelijk worden gemaakt ten behoeve van nieuwbouw. Reclamanten zijn van mening dat er nogal wat situaties zijn waar hier sprake van kan zijn, waardoor het buitengebied op korte termijn vol staat met “uitzonderingen” bij het realiseren van nieuwe grondgebruikfuncties.

- n) Reclamanten merken op dat er voor drie woningen reeds een verklaring van geen bezwaar (ex artikel 19 WRO) is afgegeven. Daarnaast is een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de drie te vervangen woningen. De verklaring is op onjuiste gronden afgegeven. De gemeente kan nu wel een bouwvergunning afgeven. Reclamanten geven aan dat op de stukken die ter inzage lagen op het gemeentehuis van Zeist stond vermeld dat er al een bouwvergunning is verleend voor vijf woningen. Volgens reclamanten is hiervan geen melding gemaakt in de plaatselijke media. De vermelding is dan ook onjuist en er mag volgens reclamanten niet de conclusie worden getrokken dat de afwijkingsprocedure doorgezet moet worden omdat er onomkeerbare dingen zijn gebeurd.
- o) Reclamanten zijn van mening dat er bij de onderhavige afwijkingsprocedure sprake is van een vormfout. De afwijkingsprocedure voldoet niet aan de eisen die daaraan worden gesteld in het streekplan. Op basis van het streekplan moet de PPC gehoord worden. De PPC is geconsulteerd voor de start van de eerste afwijkingsprocedure. De PPC is niet opnieuw gehoord voor de start van de nieuwe afwijkingsprocedure. Aangezien de inhoud van de afwijkingsprocedure is gewijzigd (van twee naar vijf woningen op het Busing-terrein) kan niet zonder meer worden aangenomen dat het eerder afgegeven PPC-advies ook in deze situatie geldig is.
- p) Reclamanten merken op dat de belangen die met de bouw van de woningen zijn gemoeid blijkbaar erg groot zijn, gezien de haast die met de wijziging van het bestemmingsplan wordt gemaakt. Het zit reclamanten dwars dat de provincie zich nu voor het gemeentelijke karretje laat spannen. De economische motieven die een gevolg zijn van de transacties tussen gemeente, Domeinen en natuurbeschermingsorganisaties zijn een probleem van de gemeente en niet van de provincie. De risico's voor de projectontwikkelaar en de beloften van de gemeente zouden op geen enkele wijze de beslissingen van de provincie mogen beïnvloeden. Het streekplan is de bevoegdheid van de provincie en geen verplichting; de provincie hoeft niet mee te werken.
- q) Door de gemeente wordt een, voor eenvoudige burgers, onoverzichtelijke warboel van procedures, vergunningen en aanvragen gepresenteerd. Reclamanten zijn van mening dat dit een soort ontmoedigingsbeleid is: als de overheid maar lang genoeg alle kanten op draait, haakt de gemeenschap wel af. De nieuwe afwijkingsprocedure draagt bij aan de onoverzichtelijkheid van het geheel. Reclamanten zijn van mening dat er bij het Van Dam-terrein en het Busing-terrein sprake is van twee verschillende aanvragen, die niet op één hoop geveegd moeten worden. Er moet niet aan koppelverkoop gedaan worden.
- r) Reclamanten zijn van mening dat de projectontwikkelaar (Hogenboom) een onverklaarbare, bevoorrechte positie heeft. Het feit dat een heilloos plan nu met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk moet worden, onderbouwt volgens reclamanten de stelling dat er vreemde dingen gebeuren in Zeist. Reclamanten merken op dat de gemeente heeft bevestigd dat al hun brieven worden ingezien door de projectontwikkelaar. Zij hebben daarom de gemeente Zeist verzocht om volledige openheid van zaken omtrent de afspraken met de projectontwikkelaar.
- s) Reclamanten wijzen erop dat diverse personen (6) in de omgeving van het Busing-terrein aardige plannen hebben. Er wordt o.a. op gewezen dat, met betrekking tot een stuk grond dat grenst aan de stukken die nu door de projectontwikkelaar worden ontwikkeld, jaren geleden een stukje boomgaard niet mocht worden getransformeerd in bouwgrond met één huis. Indien er nu gemarchandeerd wordt, zal het einde volgens reclamanten niet in zicht zijn.
- t) Reclamanten verzoeken om stopzetten van de afwijkingsprocedure, vanwege de vormfout en vooral vanwege de inhoudelijke argumenten. Reclamanten adviseren om ter plaats drie, hoogstens vier woningen te realiseren.

Reactie zienswijzen reclamanten onder 2.

Ad a).

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het plangebied uitvoerig beschreven en worden streefbeelden geschetst voor wat betreft de aspecten landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie en water. Vervolgens is er aan de hand van deze streefbeelden een nadere afweging gemaakt voor de mogelijke bestemmingen in het plan. Van onvoldoende aandacht voor het landschap of het niet centraal staan van de kwaliteit van het gebied is ons inziens geen sprake. Ten aanzien van de opmerking van reclamanten over de kwaliteit van de te realiseren bebouwing op plaatsen waar gesaneerd wordt, merken wij het volgende op. In het ontwerpbestemmingsplan zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen voor de (te realiseren) bebouwing in het plangebied. De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing is echter een welstandsaspect. Dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar zal worden beoordeeld in het kader van de verlening van een bouwvergunning. Voor wat betreft de geprojecteerde woningen op het Bunsing- en Van Damterrein kan overigens vermeld worden dat de welstandscommissie reeds heeft geoordeeld dat deze plannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Ad b).

Voor de bouw van de acht woningen op het Bunsing-terrein is door de gemeente Zeist in september 2003 een aanvraag om afgifte van een verklaring van geen bezwaar (ex artikel 19 lid 1 WRO) ingediend bij ons college. Tegen het voornemen van burgemeester en wethouders van Zeist om met behulp van artikel 19 lid 1 WRO medewerking te verlenen aan het bouwplan voor acht woningen op het Bunsing-terrein zijn door verscheidene personen/instanties (waaronder reclamanten) zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen zijn door ons via een brief op de hoogte gebracht van ons voornemen om toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan. Ook heeft publicatie plaatsgevonden in het huis-aan-huisblad en de Staatscourant. In onze brief aan de indieners van zienswijzen hebben wij gewezen op de termijn van terinzageligging van ons voornemen tot afwijking en de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen hiertegen. Tevens hebben wij uitgelegd dat er nog geen besluit werd genomen omtrent de afgifte van een verklaring van geen bezwaar voor de acht woningen op het Bunsing-terrein. Ter informatie hebben wij het volgende bijgevoegd: het voornemen van ons college om toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid, de publicatietekst en het PPC-advies over het ontwerpbestemmingsplan. De indieners van zienswijzen tegen de afwijkingsprocedure, waaronder reclamanten, zijn ook via een brief op de hoogte gebracht van het stopzetten van de lopende afwijkingsprocedure en het starten van een nieuwe procedure. Ook hiervan heeft publicatie plaatsgevonden in het huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat wij reclamanten voldoende geïnformeerd hebben over en op de hoogte gehouden hebben van de procedure(s).

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 27 september 2000 gedurende vier weken ter inzage gelegen en op 11 oktober 2000 is er een inspraakavond gehouden. Ook is het plan in het kader van het vooroverleg (ex artikel 10 Bro) aan diverse instanties toegezonden voor een reactie.

In april 2004 is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de PPC. Pas indien ons college en de Commissie Ruimte en Groen instemmen met de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor het ontwerpplan, zal de gemeente Zeist het onderhavige ontwerpplan ter inzage leggen. Na de terinzageligging kan het gemeentebestuur aan de hand van eventueel ingekomen zienswijzen vervolgens bepalen of en in hoeverre het plan gewijzigd dient te worden. De reden dat niet op basis van vastgestelde bestemmingsplannen een afwijkingsprocedure wordt gevolgd, maar op basis van ontwerpbestemmingsplannen ligt in het feit dat vastgestelde bestemmingsplannen binnen zes maanden moeten worden goedgekeurd door ons college. Hierdoor is er (te) weinig tijd om een afwijkingsprocedure te kunnen volgen voor met het streekplan strijdige ontwikkelingen. Reclamanten kunnen dus zowel in het kader van de huidige afwijkingsprocedure als straks bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hun zienswijzen indienen.

Ad c).

De ontwikkelingen binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan staan op zichzelf en zijn getoetst aan het geldende beleid. Gezien de te behalen kwaliteitswinst zijn wij van mening dat een

afwijkingsprocedure van het geldende streekplan in dit geval gerechtvaardigd is. De aanvraag voor een verklaring van geen bezwaar voor in totaal acht woningen op het Bunsing-terrein is ingediend voor de datum van tervisielegging van het ontwerp streekplan. Op basis van de overgangsregeling van het ontwerp streekplan (p. 191) moet deze aanvraag alleen worden getoetst aan het geldende streekplan (en niet aan het ontwerp streekplan). Aangezien de Ruimte-voor-ruimteregeling niet kan worden toegepast bij het Bunsing-terrein, wordt de afwijkingsprocedure van het geldende streekplan voor vijf (i.p.v. twee) woningen gevolgd. Zoals eerder aangegeven blijft de te behalen kwaliteitswinst op het Bunsing-terrein en in het ontwerpbestemmingsplan hiermee onveranderd en wordt juist een precedentwerking voorkomen: namelijk het onjuist toepassen van de geldende Ruimte-voor-ruimteregeling. Nieuwe aanvragen om de bouw van woningen in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen zullen wél moeten worden getoetst aan het ontwerp streekplan. In het ontwerp streekplan is een ruimte voor ruimte regeling opgenomen die uitgaat van de kwaliteitswinst door ontstening, via de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw. Bij de sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1.000m², is de bouw van één extra woning mogelijk. Bij specifieke situaties kan maatwerk noodzakelijk zijn. Deze uitgangspunten voor ruimte voor ruimte zullen worden uitgewerkt in de nieuwe Handleiding bestemmingsplannen. Ook de maatwerkregeling in het ontwerp streekplan biedt de mogelijkheid om in speciale situaties meer dan één extra woning toe te staan. De kwaliteitswinst die via ontstening wordt behaald is hierbij bepalend. Dit betekent dat per concreet geval zal moeten worden beoordeeld in hoeverre extra woningen gerechtvaardigd zijn. Aangezien het steeds om speciale situaties moet gaan, ligt een precedentwerking ook hier niet voor de hand. Een precedentwerking kan er immers slechts zijn wanneer het om identieke gevallen gaat. Van een toetsingskader van hetgeen nu gebouwd gaat worden voor toekomstige ontwikkelingen is geen sprake. Ook de opmerking van reclamanten dat de realisatie van goede publieke doelen in ruil worden gegeven voor bouwmogelijkheden is naar onze mening niet terecht. Er wordt immers ± 5,7 ha aan bebouwingmogelijkheden ingeleverd en ± 96 ha grond bestemd voor natuur. Daar staat tegenover dat er alleen bebouwing wordt toegevoegd op het Bunsing- en Van Dam-terrein.

Ad d).

Zoals reeds opgemerkt onder 1 a) is voor ons de totale kwaliteitsverbetering in het plangebied van belang. Het feit dat twee deelprojecten in het plangebied in eigendom zijn van dezelfde projectontwikkelaar doet niets af aan deze te behalen kwaliteitswinst. Wij kunnen bovendien slechts een oordeel geven omtrent de aan ons voorgelegde (ontwerp)plannen. De gemeente Zeist is de bevoegde instantie voor het opstellen van deze plannen. Indien er meer (particuliere) initiatieven zijn in het plangebied, dan dienen de initiatiefnemers hun plannen bij de gemeente kenbaar te maken.

Ad e).

Bij de plannen voor het Bunsing-terrein en het Van Dam-terrein worden twee “zware” bedrijfsbestemmingen in het buitengebied geëlimineerd, te weten “Zoötechnisch bedrijf” en “Autosloperij”. De bodem wordt gesaneerd, een grote hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt en er wordt groen gerealiseerd. Mede om dit te kunnen bekostigen is de bouw van acht woningen nodig. De nieuwe woonbebouwing wordt aan de hand van inrichtingsplannen ingepast binnen de (ruimtelijke) mogelijkheden van de betreffende terreinen. Daarbij neemt de bebouwde oppervlakte aanzienlijk af ten opzichte van de huidige situatie en neemt de hoeveelheid groen toe. Wij delen de mening van reclamanten niet dat in dit geval slechts het maximaal haalbare aantal huizen wordt nagestreefd. Eventuele toekomstige initiatieven zullen te zijner tijd op hun merites worden beoordeeld. Daar kunnen wij nu niet op voorhand uitspraken over doen.

Ad f).

Wij onderkennen dat de bebouwing op het Bunsing-terrein in zeer slechte staat verkeert. Dit vormt voor ons echter niet de reden om medewerking te (willen) verlenen aan het project. De motivatie voor de afwijking van het streekplan ligt in de reeds omschreven kwaliteitswinst op het Bunsing-terrein zelf en in de rest van het plangebied.

Ad g).

Reclamanten spreken over het landgoed Schoonoord en het feit dat landschapspark en landerijen nog een geheel vormen. Er is hier geen sprake van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet. Op het terrein van Schoonoord is aan de oostzijde de villa verdwenen en is nu een scholencomplex gevestigd. Aan de westzijde is bebouwing opgericht ten behoeve van het Instituut voor Veeteeltkundig Onderzoek (IVO). De oorspronkelijke boerderij De Bunsink is verbouwd tot proefboerderij voor het IVO. De gebouwen op het Bunsing-terrein zijn niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument. De huidige bestemming van het Bunsing-terrein is "Zoötechnisch bedrijf", waarbij een grote hoeveelheid aan bebouwing kan worden gerealiseerd. Gelet op deze bestaande situatie kan naar onze mening niet worden volgehouden dat er bij het project voor het Bunsing-terrein afbreuk wordt gedaan aan het geheel van (het landgoed) Schoonoord of dat er grond wordt onttrokken aan een cultuurhistorisch gebied zonder iets positiefs toe te voegen aan de omgeving. De bedrijfsbestemming wordt immers omgezet naar een woonbestemming, de bebouwde oppervlakte op het terrein zal afnemen, het groen zal toenemen en het omliggende gebied (± 20 ha) wordt omgezet naar natuur. Voor het Bunsing-terrein is bovendien een inrichtingsplan opgesteld ten behoeve van de (groene) inpassing van de woningen in de omgeving. De welstandscommissie heeft tevens geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze commissie toetst of het uiterlijk en de plaatsing van de woningen, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand.

Ad h).

Zoals reeds aangegeven onder punt **IV**, kan de Ruimte-voor-ruimteregeling niet worden toegepast bij het Bunsing-terrein. De lopende afwijkingsprocedure voor twee woningen op het Bunsing-terrein is daarom stopgezet en er is een nieuwe procedure gestart voor de bouw van vijf woningen. Een eventuele precedentwerking van een verkeerde toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt hiermee voorkomen.

Ad i).

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren is er wel degelijk sprake van een bodemverontreiniging op het Bunsing-terrein. Bij besluit van 27 september 1996 hebben wij reeds ingestemd met een saneringsplan voor het Bunsing-terrein. Aangezien de sanering niet binnen de gestelde termijn van 4 jaar was uitgevoerd, hebben wij verzocht om een actualiserend bodemonderzoek. Op 10 februari 2004 hebben wij van adviesbureau CSO B.V. een actualiserend bodemonderzoek ontvangen voor het Bunsing-terrein. Uit dit onderzoek blijkt dat de verontreiniging op het Bunsing-terrein niet substantieel afwijkt van de in het saneringsplan omschreven omvang en zijn wij akkoord gegaan met de uitvoering van de sanering zoals vastgelegd in het saneringsplan. De bodemsanering vormt slechts één van de aspecten op basis waarvan wij medewerking aan de bouw van woningen op het Bunsing-terrein gerechtvaardigd achten.

Ad j).

Het voorstel van reclamanten om slechts drie woningen toe te staan op het Bunsing-terrein en om op het Van Dam-terrein het bestaande landhuis te handhaven en het koetshuis eventueel te renoveren, miskent naar onze mening de bestaande situatie op beide percelen. Er worden twee "zware" bedrijfsbestemmingen omgezet naar een woonbestemming, de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de bodem wordt gesaneerd, de verharding neemt af, er wordt groen gerealiseerd en bij het Bunsing-terrein wordt een watergang gerealiseerd en aansluitend natuur ontwikkeld. Daarnaast worden er in de rest van het plangebied veel bebouwingsmogelijkheden ingeleverd en natuur ontwikkeld.

Reactie aanvullende zienswijzen onder 2.

Ad k).

Reclamanten hebben in hun eerdere zienswijzen er terecht op gewezen dat op het Bunsing-terrein de bouw van drie vervangende woningen op grond van de Ruimte-voor-ruimteregeling niet mogelijk is. Op verzoek van zowel de gemeente als de projectontwikkelaar hebben wij, met inachtneming van het PPC-advies over het ontwerpbestemmingsplan, bij besluit van 27 juli 2004 reeds een verklaring van

geen bezwaar afgegeven voor vijf woningen op het Bunsing-terrein (twee vervangende woningen en drie Ruimte-voor-ruimte woningen). De gemeente heeft de bouwvergunning verleend. Intrekking van een verleende verklaring van geen bezwaar is niet mogelijk. Omdat wij een regeling hebben gebruikt die niet toegepast had mogen worden, zijn wij van mening dat er sprake is van een procedurele fout. Door de lopende afwijkingsprocedure voor twee woningen stop te zetten en een nieuwe procedure te starten voor vijf woningen hebben wij deze fout erkend en tevens hersteld. Hierdoor is een eventuele precedentwerking van de verkeerde toepassing van de Ruimte-voor-ruimteregeling voorkomen. Inhoudelijk is er niets veranderd, aangezien de bouwplannen voor het Bunsing- en Van Dam-terrein niet zijn gewijzigd. De te behalen kwaliteitswinst blijft onveranderd gelden. Alleen de manier waarop deze winst bereikt kan worden, is gewijzigd. In dat kader moet de term vormfout dan ook worden gezien. Van het veranderen van regels (tijdens het spel) is ons inziens geen sprake; wel van het juist toepassen van de (bestaande) regels.

Ad l).

Reclamanten geven aan dat het bouwplan voor het Bunsing-terrein niet voldoet aan de Ruimte-voor-ruimteregeling in het geldende streekplan en derhalve geweigerd zou moeten worden. Reclamanten gaan hierbij echter voorbij aan het feit dat er bij het Bunsing-terrein niet alleen sprake is van het afbreken van voormalige agrarische bebouwing (ruim 4.000m²), maar ook van het inleveren van een bedrijfsbestemming met een grote bebouwingsmogelijkheid, een bodem- en asbestsanering, een vermindering van de verharding, een toename van het groen, de realisatie van een nieuwe watergang en de ontwikkeling van (20 ha) natuur. Daarnaast wordt in de rest van het plangebied een grote kwaliteitswinst geboekt (afname 5,7 ha bebouwingsmogelijkheden en toename 96 ha natuur). Gezien deze totale winst, die door de gemeente Zeist wordt nagestreefd in het ontwerpbestemmingsplan, vinden wij in dit geval de toepassing van de passieve afwijkingsbevoegdheid verantwoord. Daar is de passieve afwijkingsbevoegdheid ook voor bedoeld: ten behoeve van het verlenen van wettelijk vereiste medewerking aan het ruimtelijk beleid van gemeenten.

Ad m).

Voor de door reclamanten gevreesde precedentwerking verwijzen wij naar onze reactie onder 2 c).

Ad n).

Wij hebben kennis genomen van het feit dat de gemeente de verleende bouwvergunning voor vijf woningen op het Bunsing-terrein niet heeft gepubliceerd. Deze verleende bouwvergunning is voor ons echter niet de reden om een nieuwe afwijkingsprocedure te starten. In een eventuele gerechtelijke procedure tegen deze bouwvergunning zouden reclamanten ons inziens met succes een beroep kunnen doen op het feit dat drie woningen zijn verleend met toepassing van de Ruimte-voor-ruimteregeling. Omdat er geen onomkeerbare dingen zijn gebeurd, is van het doorzetten van de afwijkingsprocedure geen sprake. De reden dat wij een nieuwe afwijkingsprocedure zijn gestart, is het feit dat de kwaliteitswinst, die met het ontwerpbestemmingsplan wordt nagestreefd, onveranderd blijft gelden en wij daar medewerking aan willen verlenen. Door een nieuwe afwijkingsprocedure te starten voor vijf (in plaats van twee) woningen herstellen wij de door ons gemaakte fout voor wat betreft de onjuiste toepassing van de Ruimte-voor-ruimteregeling en wordt een (ook door reclamanten gevreesde) precedentwerking juist voorkomen.

Ad o).

De PPC heeft in haar advies van 7 april 2004 over het ontwerpbestemmingsplan unaniem geoordeeld dat het ontwerpplan een goed voorbeeld vormt van een plan waarin een aantal ontwikkelingen worden beoogd, die in hun onderlinge samenhang per saldo een evidente kwaliteitsverbetering voor het totale plangebied inhouden. De met het plan beoogde ontwikkelingen werden in overeenstemming geacht met het tot dan toe bekende rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid (zoals dat toen in voorbereiding was), met name het accent wat gelegd wordt op samenhangende kwaliteitswinst (zoals bedoeld wordt met ontwikkelingsplanologie). De PPC kon instemmen met de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor de woningbouw op het Bunsing- en Van Dam-terrein. Mede op basis van het PPC-advies

hebben wij vervolgens een afwijkingsprocedure van het streekplan gestart. De beoogde ontwikkelingen (en daarmee de samenhangende kwaliteitswinst) in het ontwerpplan zijn niet veranderd. Nadat wij op 24 augustus 2004 hebben besloten om een nieuwe afwijkingsprocedure te starten, hebben wij in de eerstvolgende PPC-vergadering van 2 september 2004 het stopzetten van de lopende en het starten van een nieuwe afwijkingsprocedure mondeling voorgelegd. Na toezending van een nadere schriftelijke onderbouwing aan de afzonderlijke PPC-leden, is door de daarop reagerende PPC-leden aangegeven dat een verdere behandeling in de PPC niet nodig werd geacht. De PPC is akkoord met de toepassing van de nieuwe afwijkingsprocedure.

In de procedurebepalingen voor de afwijkingsbevoegdheid in het streekplan staat dat de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid door gedeputeerde staten gebaseerd dient te zijn op een ontwerpbestemmingsplan en niet plaatsvindt dan nadat: de PPC is gehoord, het voornemen tot afwijken is gepubliceerd en aan een ieder gelegenheid is gegeven tot het kenbaar maken van zienswijzen en de Statencommissie voor Ruimte en Groen instemming heeft uitgesproken met de voorgenomen afwijking. Uit deze bepaling blijkt dat de afwijkingsbevoegdheid slechts kan worden toegepast nadat de PPC is gehoord. Er is niet expliciet voorgeschreven dat de PPC moet worden gehoord voorafgaande aan de start van een afwijkingsprocedure. Het is echter wel gebruikelijk dat de PPC wordt gehoord voorafgaande aan de start van de afwijkingsprocedure. De PPC is in dit geval twee maal gehoord over het ontwerpbestemmingsplan. De eerste keer was voor de start van de eerste afwijkingsprocedure en de tweede keer was één dag na de start van de nieuwe afwijkingsprocedure. Gelet op het voorgaande kan niet gesteld worden dat de afwijkingsprocedure niet voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld in het streekplan.

Ad p).

Wij geven slechts een oordeel over de aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Omdat wij van mening zijn dat de ontwikkelingen tezamen een kwaliteitsimpuls opleveren in het totale plangebied, zijn wij bereid om gebruik te maken van onze afwijkingsbevoegdheid om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Risico's voor projectontwikkelaars of beloften door gemeenten vormen geen onderdeel van de afweging of deze ontwikkelingen uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn.

Ad q).

Voor onze reactie ten aanzien van de gevolgde procedure(s) verwijzen wij het gestelde onder 2 c). Ten aanzien van de opmerking van reclamanten dat er bij het Bunsing- en Van Damterrein sprake is van twee verschillende aanvragen, die niet op één hoop geveegd moeten worden, merken wij op dat het hier weliswaar twee afzonderlijke projecten betreft, maar dat deze projecten spelen in een gebied waar meerdere ontwikkelingen plaatsvinden. De gemeente Zeist heeft in het ontwerpbestemmingsplan deze ontwikkelingen in kaart gebracht en een visie uiteengezet voor het gebied. Wij (en met ons de PPC) vinden dat er hierdoor niet alleen een goed beeld wordt verkregen van de kwaliteitswinst bij de twee deelprojecten zelf, maar ook van de verbetering die per saldo in het gebied optreedt.

Ad r).

In tegenstelling tot reclamanten zijn wij van mening dat er bij het ontwerpbestemmingsplan geen sprake is van een heilloos plan dat met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt moet worden. Wij nemen de opmerkingen van reclamanten over de gemeente en de projectontwikkelaar voor kennisgeving aan.

Ad s).

Zoals wij onder 2 d) reeds hebben aangegeven kunnen wij kunnen slechts een oordeel geven omtrent de aan ons voorgelegde (ontwerp)plannen. Indien de door reclamanten genoemde personen initiatieven hebben in het plangebied dan dienen zij deze bij de gemeente kenbaar te maken, aangezien de gemeente de bevoegde instantie is voor het opstellen van deze plannen.

Reclamanten spreken over een stukje boomgaard dat niet mocht worden omgezet in een stukje bouwgrond met één huis. Indien hiermee wordt beoogd om een vergelijking te maken met de ontwikkelingen op het Bunsing- en Van Dam-terrein, dan kunnen wij opmerken dat het bij deze projecten niet

slechts gaat om de bouw van woningen, maar ook om het elimineren van bedrijfsbestemmingen, de sanering van bebouwing en bodem, het realiseren van groen (en water) en het ontwikkelen van natuur.

Ad t).

Er is geen sprake van een vormfout in de afwijkingsprocedure en wij zien in de inhoudelijke argumenten van reclamanten geen reden om de afwijkingsprocedure stop te zetten. Voor wat betreft het advies van reclamanten om ter plaatse drie, hoogstens vier, woningen te realiseren verwijzen wij naar onze reactie onder 2 j).

3. Zienswijze T. van der Grift, Tiendweg 1A, 3709 JP Zeist.

- a) De afwijkingsprocedure heeft tot gevolg dat er een verdere verstening in het gebied (De Groene Driehoek) ontstaat. Vervanging van de drie bestaande woningen is niet bezwaarlijk. Uitbreiding met drie woningen is in strijd met het Ruimte-voor-ruimtebeleid, omdat op het Busing-terrein reeds 15 jaar geen intensieve veeteelt heeft plaatsgevonden. Sinds ± 11 jaar is er in het geheel geen sprake meer van veehouderij op dit perceel. Er wordt nu een regeling toegepast op veeteelt die al vele jaren is verdwenen. Dit is een ongeoorloofde uitbreiding van latere regelgeving.
- b) Waarom wordt er nu afgeweken van het streekplan, terwijl het ontwerp streekplan reeds gereed is? De voorziene ontwikkeling had in het ontwerp streekplan meegenomen moeten worden, zodat belanghebbenden er zienswijzen tegen kunnen indienen. Reclamant voelt zich door de gekozen procedure in zijn rechten beperkt.
- c) In de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is door de provincie opgemerkt dat nog uitvoering moest worden gegeven aan de watertoets. De voorgenomen afwijking en de verdere bebouwing vormen volgens reclamant een bedreiging voor het schone kwelwater van de Heuvelrug. Het schone kwelwater bevindt zich aan de randen van het door bebouwing bedreigde gebied.
- d) Reclamant heeft twijfels omtrent de omvang van 22 ha van het Busing-terrein, waarvan circa 20 ha tot natuur zal worden ontwikkeld. Volgens reclamant wordt er hier 4 ha grond meegerekend die destijds werden gehoord. Deze 4 ha grond heeft nog steeds een agrarisch gebruik.

Aanvullende zienswijze T. van der Grift.

- e) Bezwaar tegen de afwijkingsprocedure voor vijf (in plaats van twee) woningen op het Busing-terrein. Bezwaar tegen de afwijkingsprocedure voor twee maal twee woningen (in plaats van verbouw koetshuis tot twee woningen en bouw twee woningen) op het Van Dam-terrein. Hiermee dreigt het karakteristieke koetshuis te verdwijnen. Reclamant is van mening dat er sprake is van een nog veel sterkere afwijking aangezien een grotere verstening van dit deel van het buitengebied dreigt te ontstaan.

Reactie zienswijzen reclamant onder 3.

Ad a).

Er wordt ± 5,7 ha aan bebouwingsmogelijkheden ingeleverd in de Groene Driehoek en ± 96 ha grond bestemd voor natuur. Daar staat slechts de woningbouw op het Busing- en Van Dam-terrein tegenover. Van een verdere verstening in het gebied is ons inziens juist geen sprake. Voor wat betreft de opmerkingen van reclamant over de toepassing van de Ruimte-voor-ruimteregeling op het Busing-terrein verwijzen wij naar onze reactie onder 2 h).

Ad b).

De aanvraag om afgifte van een verklaring van geen bezwaar voor acht woningen op het Busing-terrein is ingediend in september 2003. Dit is ruim voor de terinzagelegging van het ontwerp streekplan. Op grond van het overgangsrecht van het ontwerp streekplan moet deze aanvraag daarom alleen worden getoetst aan het geldende streekplan. Omdat de bouw van vijf (van de acht) woningen op het Busing-terrein niet in overeenstemming is met het geldende streekplan is een afwijkingsprocedure van het streekplan vereist. Afwijking van het geldende streekplan is slechts mogelijk op basis van een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is in april 2004 voorgelegd aan de PPC. Mede op basis van het advies van de PPC hebben wij vervolgens besloten om de afwijkings-

procedure van het streekplan te starten. Daarbij hebben wij tevens de ontwikkeling op het Van Dam-terrein meegenomen. Voor wat betreft de gevolgde procedure verwijzen wij verder naar onze reactie onder 2 b).

Ad c).

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft een keurvergunning verleend voor het graven van een watergang aan de noordzijde van het Bunsing-terrein. Deze watergang zal aan de zuidzijde worden voorzien van een natuurlijke oever en moet ingevolge de keurvergunning (op een zo natuurlijk mogelijke wijze) op het bestaande gedeelte aan de westzijde van het Bunsing-terrein worden aangesloten, teneinde een goede doorstroming te behouden. Op deze wijze zal er ons inziens een aanzienlijke verbetering optreden van de waterhuishouding binnen het gebied. Het regenwater zal worden terugggebracht in de bodem. Door de grote afname van het bebouwde oppervlak en de hoeveelheid verharding zal ook de waterhuishouding op het Bunsing-terrein zelf verbeteren. Wij delen de mening van reclamant ten aanzien van de bedreiging van het schone kwelwater niet.

Ad d).

Het omliggende gebied van het Bunsing-terrein is in beheer gegeven bij het Utrechts Landschap en zal worden ontwikkeld tot natuur. Het betreft hier circa 20 ha. In het ontwerp bestemmingsplan hebben deze gronden dan ook de bestemming "Bos en natuurgebied" gekregen.

Reactie aanvullende zienswijzen onder 3.

Ad e).

De bouwplannen voor het Bunsing- en Van Dam-terrein zijn niet veranderd. Er is geen sprake van een grotere versterking in het buitengebied. Op het Bunsing-terrein worden acht woningen opgericht, waarvan drie woningen ter vervanging van reeds bestaande woningen. Op het Van Dam-terrein wordt het bestaande koetshuis verbouwd tot twee wooneenheden. Op het achterterrein wordt één woongebouw met twee wooneenheden gerealiseerd. Het karakteristieke koetshuis zal, in tegenstelling tot het bezwaar van reclamant, niet verdwijnen. Het verschil tussen de vorige afwijkingsprocedure en de huidige procedure is dat er voor het Bunsing-terrein niet voor twee, maar voor vijf woningen een afwijkingsprocedure wordt gevolgd. Dit in verband met het feit dat daar de Ruimte-voor-ruimte-regeling niet kan worden toegepast. De te behalen kwaliteitswinst op het Bunsing-terrein en in het hele plangebied "Buitengebied Zuid-West" blijft echter onveranderd gelden. In die zin kan van een sterkere afwijking dan waartoe aanvankelijk was besloten niet worden gesproken.

4. Zienswijze Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist.

De werkgroep kan in grote lijnen het voornemen om van het streekplan af te wijken onderschrijven en ziet belangrijke verbeteringen. De volgende kanttekeningen worden geplaatst:

- a) Intensivering van dit waardevolle buitengebied is niet wenselijk. Slechts in dit geval gelden de grote verbeteringen die gedeputeerde staten ook hebben overwogen.
- b) Belangrijk zijn goede randvoorwaarden m.b.t. de inpassing van de woningen zodat geen verstoring van de natuurwaarden optreedt door bijvoorbeeld mensen, huisdieren en verlichting en ook de landschapskwaliteit optimaal blijft.
- c) In de overwegingen voor de afwijking van het streekplan wordt gerefereerd aan de verbetering van de Stichtse Lustwarande. De Bunsing was de boerderij van het landgoed Schoonoord. Het landgoed als geheel is nog goed herkenbaar. De wijze waarop het Bunsing-terrein is verkaveld tot acht bouwpercelen draagt bepaald niet bij tot de cultuurhistorische beleving, maar doet meer denken aan een parkje met vakantiebungalows. Reclamant vraagt of het niet gewenst is dat gedeputeerde staten op dit vlak meer sturend optreedt door bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen te vragen, die zijn geïnspireerd op het Belvédère-gedachtegoed.

Reactie zienswijzen reclamant onder 4.

Ad a).

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. Een eventuele latere intensivering (in de zin van het mogelijk maken van meer bebouwing) in het gebied is nu niet aan de orde.

Ad b).

In het kader van de (artikel 19 lid 1 WRO) aanvraag voor het Busing-terrein is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin wordt ingegaan op de inpassing van de woningen in de omgeving. Daarnaast is een inrichtingsplan voor het terrein gemaakt aan de hand waarvan veel bomen en beplanting worden gerealiseerd. Aan de noordzijde van het Busing-terrein wordt een watergang gerealiseerd, waardoor er een natuurlijke barrière wordt gecreëerd tussen het Busing-terrein en de omliggende weilanden. Deze watergang wordt aan de zuidzijde voorzien van een natuurlijke oever. Voor de terreinverlichting wordt materiaal gebruikt, waardoor het schijnsel zoveel mogelijk naar de grond is gericht. Ook voor het Van Dam-terrein is door de projectontwikkelaar een (eerste) inrichtingsplan gemaakt aan de hand waarvan bomen en beplanting worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat er bij de twee projecten voldoende aandacht wordt geschonken aan de landschappelijke inpassing van de woningen.

Ad c).

In de overwegingen voor de afwijking van het streekplan is gerefereerd aan de dynamiek in het ontwerpbestemmingsplan, die zich met name toespitst op de acht deelprojecten. De acht deelprojecten leveren per saldo een grote kwaliteitsverbetering op. De dynamiek in het plangebied sluit in grote mate aan op het Agenda 2010 project voor de Stichtse Lustwarande. Voor wat betreft het Busing-terrein hebben wij onder 2 h) reeds opgemerkt dat, gelet op de bestaande situatie, naar onze mening niet kan worden volgehouden dat er bij het project voor het Busing-terrein afbreuk wordt gedaan aan het geheel van (het landgoed) Schoonoord of dat er grond wordt onttrokken aan een cultuurhistorisch gebied zonder iets positiefs toe te voegen aan de omgeving. Daarnaast hebben wij gewezen op het inrichtingsplan voor het terrein en het positieve welstandsadvies.

5. Zienswijze K.D. van der Ploeg, Businglaan 5, 3709 JN Zeist.

De zienswijze van reclamant betreft een aanvulling op de zienswijze van de Schoonoordgroep. Reclamant huurt de bestaande woning Businglaan 5. Dit is één van de drie bestaande dienstwoningen op het Busing-terrein, die volgens de plannen worden vervangen door een nieuwe woning. Reclamant geeft aan dat de projectontwikkelaar (tot op heden) geen aanbod heeft gedaan om de huur van de woning om te zetten naar één van de andere (nieuwe) woningen, noch een ander alternatief heeft geboden. Reclamant verwacht dat hij ernstig wordt benadeeld. Indien de afwijking van het streekplan in gang wordt gezet (waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt en reclamant met zijn gezin moet vertrekken), ziet reclamant zich gedwongen om zijn rechtspositie tot het uiterste te beschermen. Reclamant wil graag andere plannen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de huidige bewoners van de Businglaan.

Reactie zienswijzen reclamant onder 5.

De vervanging van de bestaande dienstwoning Businglaan 5 door een nieuwe woning (die voldoet aan de provinciale regels voor burgerwoningen in het buitengebied) is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid en maakt derhalve geen onderdeel uit van de onderhavige afwijkingsprocedure voor vijf woningen op het Busing-terrein. Wij merken op dat reclamant voor de bescherming van zijn rechtspositie een beroep kan doen op de bepalingen van het huurrecht in het Burgerlijk Wetboek.

6. Zienswijze GLTO Bedrijfsadvies B.V., E.M. Haakmeester-Wolters, Postbus 126, 7400 AC Deventer, namens de heer R.B. van der Grift, Businglaan 17, 3709 JN Zeist.

Reclamant heeft de zienswijzen van de Schoonoordgroep ondertekend, omdat hij bezwaar heeft tegen de manier waarop de acht woningen op het Busing-terrein worden gerealiseerd. De Ruimte-voor-ruimteregeling wordt hier niet op de juiste wijze toegepast. Het is volgens reclamant zeer discutabel of gesproken kan worden van een intensieve veehouderij bij de proefboerderij. De proefboerderij is al in 1994 gestopt met haar activiteiten en sindsdien zijn op het perceel nog maar een gering aantal dieren gehouden. Reclamant heeft een melkveehouderijbedrijf aan de Businglaan 17 en wil in principe zijn melkveehouderij op de huidige locatie voortzetten. Hij is zich echter aan het oriënteren op zijn toekomstmogelijkheden. Reclamant is bereid om alle bedrijfsgebouwen (met uitzondering van de bedrijfswoning) te slopen in ruil voor vervangende woningbouw op zijn perceel.

Reclamant geeft aan dat hij voldoet aan de voorwaarden voor de Ruimte-voor-ruimteregeling, met uitzondering van de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een intensieve veehouderij. Wanneer de procedure voor het Bunsing-terrein doorgang vindt, dan wil reclamant ook voor een dergelijke regeling in aanmerking komen. Reclamant verzoekt dan ook om zijn plan te behandelen in gezamenlijkheid met het plan voor de vervangende woningbouw op het Bunsing-terrein.

Reactie zienswijze reclamant onder 6.

Zoals reeds aangegeven onder punt **IV**, kan de Ruimte-voor-ruimteregeling niet worden toegepast bij het Bunsing-terrein. De lopende afwijkingsprocedure voor twee woningen op het Bunsing-terrein is daarom stopgezet en er is een nieuwe procedure gestart voor de bouw van vijf woningen. Een eventuele precedentwerking van een verkeerde toepassing van de Ruimte-voor-ruimteregeling wordt hiermee voorkomen. Voor wat betreft het verzoek van reclamant om ook in aanmerking te willen komen voor een dergelijke regeling wijzen wij op de regeling voor ruimte voor ruimte die is opgenomen in het ontwerp streekplan. Op basis van deze regeling is het mogelijk om bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1.000m², de bouw van één extra woning te realiseren. Hierbij geldt, in tegenstelling tot de regeling in het geldende streekplan, niet meer het vereiste dat het moet gaan om bedrijfsgebouwen van een intensieve veehouderij. Reclamant heeft (nog) geen concreet verzoek ingediend bij de gemeente. Wij zien dan ook geen aanleiding om in het kader van de onderhavige afwijkingsprocedure nu reeds op het verzoek van reclamant in te gaan of om zijn verzoek te behandelen in gezamenlijkheid met het plan voor het Bunsing-terrein. Daar komt bij dat het plan voor het Bunsing-terrein is ingediend voor de terinzageligging van het ontwerp streekplan en getoetst moet worden aan het geldende streekplan. Een eventueel verzoek van reclamant zal echter getoetst moeten worden aan het ontwerp streekplan.

Conclusie

Gezien het vorenstaande achten wij de ingediende bedenkingen ongegrond.

VI. Voorstel

Zoals uit het voorgaande valt af te leiden zien wij in de ingekomen zienswijzen geen aanleiding om de procedure tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet voort te zetten. Wij stellen dan ook voor in te stemmen met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Zuid-West” van de gemeente Zeist ten behoeve van de realisatie van vijf woningen aan de Bunsinglaan (1-7) en twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden aan de Driebergseweg (12).

Overige stukken

Alle overige stukken liggen ter inzage op kamer H02.35 van de behandelend ambtenaar, de heer S.C. van den Broek.