

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zeist

T.a.v. de heer N.G. Geelkerken

Postbus 513

3700 AM Zeist

Zeist, 15 juli 2011

Geachte heer Geelkerken,

Namens de Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, de Belangenvereniging Den Dolder en de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide, dienen wij hierbij een inspraakreactie in op het ontwerpbestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord zoals dit tot 27 juli 2011 ter inzage ligt.

In combinatie met het gestelde onder pagina 105 onder 8.1 van de Toelichting, bestaat beperkt duidelijkheid over de status van dit plan. In de publicatie onder 'zienswijze' staat namelijk dat gedurende de periode dat de stukken ter inzage liggen, eenieder de gelegenheid heeft om een inspraakreactie kenbaar te maken, terwijl op pagina 105 van de Toelichting wordt vermeld dat inspraak door u is uitgesloten. Gaarne krijgen wij hierover duidelijkheid.

Uw college stelt dat het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft waarbij de bestaande planologische situatie zo veel mogelijk als uitgangspunt is genomen. Dit voorbehoud klinkt logisch, het betekent naar onze mening echter niet dat iedere onmogelijke situatie zonder deugdelijke motivering kan worden gepasseerd en dat hiervoor ontwikkeling in de plaats moet komen.

Wij zijn in dit verband van mening dat de regeling voor uitbreidingen onder W-1 te ruim is. De Provincie Utrecht heeft u gemotiveerd gesuggereerd bouwmogelijkheden te beperken tot de bestaande volumes. Met uw correctie van de planregels, waarmee, naar u stelt, bebouwing van na 30 september 1996 niet nog eens met 30% kan worden uitgebreid, blijft de suggestie van de Provincie gepasseerd om de bebouwing te laten tot wat deze qua omvang nu behelst. Hiervoor heeft u geen motivering, althans geen deugdelijke motivering gegeven. Het is denkbaar dat u onder de noemer van 'het gelijkheidsbeginsel' van de suggestie afziet uit vrees voor planschadeclaims. Of dat zo is, is nu onduidelijk. Uit de afweging blijkt ook niet dat bij verruiming rekening is gehouden met de autonome verruimde vergunningsvrije bouwmogelijkheden op grond van De Wabo en Bor. Wij zijn dan ook van mening dat deze ontwikkeling moet worden meegewogen in de afweging bij de vraag of de verruiming van bouwmogelijkheden in artikel 16 in overeenstemming is met uw beleid en of deze wel nodig is. Vraag daarbij moet ook zijn waarom niet kan worden volstaan met de omvang van de huidige bebouwing en vervolgens in hoeverre een verruiming voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van uw eigen Structuurvisie 2020. Een kenbare en deugdelijke motivering op dit punt zien wij dan ook gaarne tegemoet.

Aanvullend hierop achten wij de regeling waarin generiek een bouwhoogte van 9- en een nokhoogte van 6 meter wordt toegestaan, niet passend. In samenhang met de uitbreidingsmogelijkheden uit

artikel 16.2.2 h e.v. van het bestemmingsplan, is hier zo'n omvangrijke volumevergroting van woningen mogelijk, dat niet kan worden gesproken van een conserverend plan. Wij gaan er vanuit dat u dit kenbaar gemaakt voornemen in de hiervoor gegeven afweging meeneemt. Primair verzoeken wij de huidige horizontale- en verticale maatvoeringen te handhaven.

Artikel 17.2.2 is onder f. in zoverre conserverend dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan op het moment van inwerkingtreding van dit plan, krachtens omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd. Dit lijkt op het eerste oog inderdaad een conserverende regeling, en wij kunnen u volgen voor zover zij toeziet op het planologisch regelen van recht voor iets dat volgens bouwrecht is geregeld, maar feitelijk nog niet is gerealiseerd. De regeling is echter in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat zij bij bestemmingsplan ook woningen gaat toestaan die tussen nu en de dag na afloop van de beroepstermijn bij de Raad van State worden vergund, maar waarvan de vergunning later alsnog wordt vernietigd. Omdat niet is uitgesloten dat bij eventuele vernietiging van de omgevingsvergunning aspecten van 'een goede ruimtelijke ordening' in het geding zijn, biedt voorgestelde regeling niet voldoende waarborgen dat het bestemmingsplan het doel dient waartoe het moet worden opgesteld en dat is 'het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening'. Wij verzoeken u de regeling zo aan te passen dat het recht tot bouw bij bestemmingsplan alleen ontstaat voor zover de omgevingsvergunning op het moment van van kracht worden van het bestemmingsplan, 'onherroepelijk' is.

Wij verzoeken u tot slot om correcte weergave van W-1 in de legenda. Op dit moment staat daar 'W' opgenomen waarover geen artikel in de planregel is opgenomen. Deze onjuistheid biedt onvoldoende zekerheid over betekenis en geldigheid van de bestemming zoals die is weergegeven op de verbeelding.

Met vriendelijke groet,



Mr. J.M. Voorberg,

voorzitter Vereniging Bosch en Duin en Omstreken



Mr. J.H. Scherphuis,

voorzitter Belangenvereniging Den Dolder.



Dr. Ir. W.C. Nuijen,

voorzitter Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide