

GEMEENTE ZEIST

Nota van Inspraak 'Voorontwerp bestemmingsplan Kerckeboschlaan 29 e.v.'

Datum : 24 oktober 2019
Versie : 03
Proj.nr. ; 99.383
Auteurs : mRO b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES	4
2.1 Inspreker 1	4
2.2 Inspreker 2	23
2.3 Inspreker 3	26
3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	30
3.1 Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties	30
3.2 Ambtshalve aanpassingen	31
Bijlage 1 Integrale inspraakreacties en de bijlagen daarbij.....	32
Bijlage 2 NAW gegevens ingekomen zienswijzen	33

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerckeboschlaan 29 e.v.' heeft ter inzage gelegen. Gedurende de gehele maand mei 2019 (Vanaf 1 mei tot en met 31 mei 2019) konden geïnteresseerden reageren op het plan. Ook is er dinsdag 7 mei 2019 een inloopavond georganiseerd.

Er zijn in totaal 3 inspraakreacties ontvangen. Alle reacties zijn tijdig ingediend. Eén van deze reacties is ingediend namens 21 bewoners van de Graaf Janlaan en Kerckeboschlaan.

In deze nota van inspraak wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende inspraakreacties en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte inspraakreacties en enkele ambtelijke wijzigingen.

2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

2.1 Inspreker 1

Reactie (mede namens 20 bewoners)	Insprekers hebben geen bezwaar tegen een wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' mits invulling wordt gegeven aan hetgeen in deze reactie staat. Insprekers benadrukken nog steeds bereid te zijn tot constructief en open overleg om te komen tot een alternatief plan, waarin iedereen zich kan vinden.
	A. geen gestapelde woningen en dus geen appartementengebouw(en) maar expliciet voorkeur voor vrijstaande woningen. Insprekers zijn tegen de bouw van gestapelde woningen in welke vorm dan ook. Gestapelde woningen en dus ook 1 of 2 appartementengebouwen zullen een grote negatieve impact hebben op het woongenot van insprekers vanwege de inbreuk op de privacy en de te verwachten overlast (inkijk, geluid, licht, bezonning). Het plan resulteert in hoge bebouwing dicht bij de perceelsgrens, met een veel meer belastende bestemming. Insprekers verwijzen naar bijlage 1 bij deze inspraak waarin de bezwaren nader worden beschreven. De voorkeur van insprekers gaat uit naar enkele vrijstaande woningen in de vorm van niet gestapelde woningen op basis van de bestemming WG-2. Volgens insprekers geeft de plantoelichting geen reden waarom voor gestapelde woningen is gekozen op deze locatie.
Reactie gemeente:	De actieve inbreng van omwonenden bij de onderhavige woningbouwplannen wordt door het gemeentebestuur gewaardeerd. Het gemeentebestuur hecht er aan om bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk draagkracht voor de beoogde ontwikkelingen te creëren, ook onder direct aanwonenden. Daarnaast hecht het gemeentebestuur er veel belang aan om te voorzien in voldoende huisvesting in zijn gemeente, zowel in woningaantallen als in kwaliteit. Die verschillende belangen gaan niet altijd even goed samen en dat is hier niet anders. Er ligt een forse woningbouwopgave en een besluit van de gemeenteraad om de bouw van betaalbare woningen in Zeist te versnellen. Tegelijkertijd brengen omwonenden in dat zij op de onderhavige locatie niet meer dan enkele vrijstaande woningen aanvaardbaar achten (maximaal 7 vrijstaande patiowoningen). Gelet op de woningbouwopgave zou een groot appartementengebouw met flinke aantallen betaalbare woningen hier de voorkeur hebben. Dat past echter niet in de kwaliteit die in Kerckebosch is beoogd en zou te veel ten koste gaan van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Uit stedenbouwkundig oogpunt zou op deze noordelijke entree bovendien een stevig accentgebouw wenselijk zijn om de entree naar de nieuwe wijk te benadrukken. Ook daar is van afgezien om een te grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden te voorkomen. Mede naar aanleiding van deze reactie is het maximum aantal woningen op de onderhavige locatie verder teruggebracht. Door het maximum aantal woningen te beperken tot 12 en de maximale bouwhoogte tot 10 meter, is een kwalitatieve invulling op de onderhavige locatie verzekerd. Een dergelijke invulling past binnen Kerckebosch en daarbij wordt rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Door gestapeld te bouwen in de vorm van appartementengebouwen/patiowoningen blijft de bebouwing compact en kunnen zoveel mogelijk bestaande bomen worden behouden. Door voldoende afstand te houden tot de perceelsgrenzen en aangrenzende woningen, door de groene omlijsting van het perceel te behouden en de bouwhoogte te begrenzen op 10 meter, kan voldoende rekening worden gehouden met de privacy van aangrenzende bewoners en kan onaanvaardbare inkijk worden voorkomen.

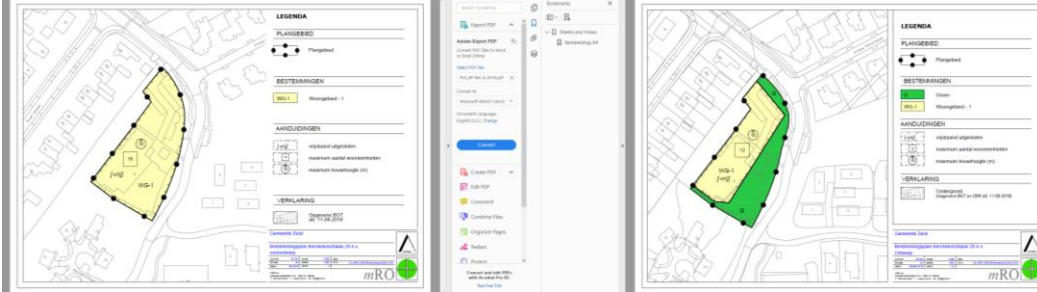
De motivering voor gestapelde bouw en maximaal 12 woningen is dus gelegen in de noodzaak om voldoende bij de dragen aan de huisvestingsmogelijkheden in Zeist en de beoogde groene kwaliteit van Kerckebosch, waarbij er om bestaande bomen te behouden compact wordt gebouwd.

Daarbij is rekening gehouden met de belangen van omwonenden door niet alleen te kijken naar de woningbouwopgave en te kiezen voor een maximale invulling van het perceel, door niet alleen stedenbouwkundige belangen voorrang te geven maar een bescheiden accentgebouw te realiseren, door het hoog opgaande en afscherpende groen zo veel mogelijk te behouden, door niet hoger te bouwen dan de huidige bebouwing op het perceel, door afstand tot de burens te houden. Om de bestaande bomen zoveel mogelijk te kunnen behouden is het nodig om ondergronds te parkeren. Daarbij wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande kelder onder de huidige bebouwing.

Wat betreft de vrees voor het wegnemen van licht en bezonning is van belang dat de groene omlijsting van het perceel, met hoog opgaande beplanting langs de randen van het perceel die bepalend is voor de toetreding van licht en bezonning, behouden blijft en dat de huidige situatie op dit punt niet wezenlijk verandert. Op een groot deel van het perceel is bovendien al een kerkgebouw met een hoogte van overwegend 10 meter aanwezig. De beoogde nieuwe bebouwing is niet hoger en zal dus ook niet meer licht en bezonning wegnemen. Aan de noordzijde van het perceel is in de huidige situatie nog geen bebouwing aanwezig, maar gelet op de afstand tot de perceelsgrenzen en de maximale bouwhoogte van de nieuwe woongebouwen is er ook hier geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Voorts kan de veronderstelling dat een woonbestemming veel meer belastend is dan een maatschappelijke bestemming/kerk, niet worden onderschreven. Binnen de geldende maatschappelijke bestemming voor het perceel is namelijk niet alleen de huidige kerk toegestaan maar ook *“maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg (waaronder begrepen zorgwoningen), en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen, en groen-, parkeer-, kiss&ride- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen”*. Dat betekent dat binnen de geldende bestemming reeds functies of een combinatie daarvan zijn toegestaan die wat betreft belasting voor de omgeving op z'n minst vergelijkbaar zijn met een woonbestemming. Overigens geldt ook ter hoogte van Graaf Janlaan 104 t/m 108 de maatschappelijke bestemming en daarbij horende mogelijkheden, zoals de bestaande parkeerplaats.

Dat neemt niet weg dat het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonenden is aangepast. Om deels tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden is het maximum aantal woningen terug gebracht van 16 naar 12 en om te garanderen dat de bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden is de bestemming 'Woongebied -1' verkleind en hebben de groene randen van het perceel ook een groenbestemming gekregen met een vergunningplicht voor het kappen van bomen en de mogelijkheid om de gebouwen te ontsluiten voor (auto)verkeer.

	 <p>Aangepaste verbeelding 2019.</p>
Conclusie:	<p>Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12.</p> <p>Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
Reactie	<p>Bijlage 1 Impact gestapelde woningen en dus ook appartementengebouwen op woongenot.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebouwing van dergelijke omvang ten zuidoosten van de tuinen van insprekers zal zon, zicht en licht wegnemen uit hun huizen en tuinen. 2. De privacy in de huizen en tuinen van insprekers zal als gevolg van de permanente inkijk vanuit de hoger gelegen appartementen in de privévertrekken tot nihil worden teruggebracht. Het bestaande gebouw heeft aan de zijde van de Graaf Janlaan een bijna blinde muur. 3. Balkons, deur- en raamopeningen in de appartementen zullen leiden tot flinke geluidoverlast en tot lichtvervuiling. 4. Aan de zijde van de Graaf Janlaan gesitueerde entrees, trappenhuizen en/of liftschachten zullen leiden tot nog meer geluidoverlast en lichtvervuiling. 5. Door de aanleg van (een) verdiepte parkeer gelegenheid/heden zullen de begroeiing en met name ook de (monumentale) bomen in het plangebied en de directe omgeving (aangrenzende tuinbegroeiing van insprekers) door langdurige bronbemaling ernstig te leiden hebben, met als gevolg forse sterfte. Hierdoor worden beschermde soorten zoals beschreven in de rapporten van Zoon en Goderie nog meer in hun voortbestaan bedreigd. In hoeverre de provincie dat heeft meegewogen in zijn ontheffing Wnb. is niet duidelijk. Door de sterfte van begroeiing/bomen neemt het verlies aan privacy nog verder toe, evenals lucht- en lichtvervuiling en geluidoverlast. 6. Door de aanrijroutes van auto's naar de parkeerkelders, maar ook door de entrees van deze parkeerkelders, ontstaat ernstige geluidoverlast en lichtverontreiniging. Door lichtsensoren en voortdurend aan- en uitspringende verlichting maakt het geheel nog onrustiger. Door de bouw van gestapelde woningen/appartementengebouwen lijden omwonenden immateriële schade. Een aantal bewoners woont al vanaf 1980 in de woningen aan de Graaf Janlaan. Tevens lijden de eigenaren grote materiele schade als gevolg van een flinke waardevermindering van de woningen.
Reactie gemeente:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het wegnemen van zon, zicht en licht wordt in de huidige situatie in belangrijke mate bepaald door de huidige begroeiing/bomen langs de tuinen van de Graaf Janlaan. Die begroeiing/bomen blijft/blijven behouden zodat zon, zich en licht niet wezenlijk veranderen. Ook het bestaande kerkgebouw met een hoogte van ca. 10 meter is daarbij van belang. Ook daar zijn er geen wezenlijke veranderingen. De nieuwe

	<p>woonbebouwing zal niet hoger zijn.</p> <p>2. De afstand tussen een nieuw appartementen gebouw en de privévertrekken van de woningen langs de Graaf Janlaan zal tenminste circa 35 meter bedragen. Het appartementengebouw zal aan de zijde van de Graaf Janlaan op tenminste circa 15 meter van de perceelgrens worden gesitueerd (net als het huidige kerkgebouw). De bestaande afschermbomen/begroeiing blijven behouden. In een stedelijke woonomgeving zoals Kerckebosch, zal de privacy van insprekers daardoor niet onevenredig worden aangetast.</p> <p>Aan de zuidzijde van het perceel staat het bestaande kerkgebouw wat dicht op de perceelsgrens. De nieuwe woonbebouwing is op ongeveer dezelfde afstand tot de perceelsgrens voorzien. De afstand tot de privévertrekken van de woning kerckeboschlaan 25 bedraagt tenminste circa 20 meter. Ook hiervoor geldt dat de bestaande afschermbomen/begroeiing behouden blijven. In een stedelijke woonomgeving zoals hier aanwezig, zal de privacy van insprekers daardoor niet onevenredig worden aangetast. De afstand tot de privévertrekken van de woning Kerckeboschlaan 27 is veel groter en bedraagt tenminste circa 40 meter, hetgeen in een stedelijke woonomgeving zoals hier aanwezig ruim voldoende is om een goede privacy te waarborgen.</p> <p>3. Op de eerder genoemde afstand met het behoud van de bestaande afschermbegroeiing/bomen zal dat in een stedelijke woonomgeving zoals Kerckebosch niet leiden tot onaanvaardbare hinder van geluid en verlichting.</p> <p>4. De situering van entrees, trappenhuizen en/of liftschachten aan de zijde van de Graaf Janlaan maakt de overweging onder 3 niet anders.</p> <p>5. Het is de bedoeling om de bestaande kelder onder de kerk opnieuw te gebruiken als verdiepte parkeervoorziening. In dat geval is geen permanente bronbemaling nodig. In het geval de bestaande kelder niet voldoende soelaas biedt en er voor de aanleg van verdiept/ondergronds parkeren bronbemaling nodig is, zullen daarbij maatregelen worden getroffen om verdroging tegen te gaan (zoals niet afvoeren naar het riool maar verantwoord lozen tussen de bomen). Bij het toepassen van bronbemaling zal de sterfte van begroeiing en bomen in de omgeving als gevolg van de bronbemaling worden voorkomen. Overal elders in Kerckebosch is dat ook gelukt. De bomen zijn één van de grote kwaliteiten van Kerckebosch en er is niet alleen bij onwonenden maar ook bij de ontwikkelaars veel aan gelegen om die kwaliteit zo goed mogelijk te behouden.</p> <p>Bezwaren tegen een besluit van de provincie kunnen niet door het gemeentebestuur in behandeling worden genomen.</p> <p>6. In elke woonomgeving hebben de bewoners te maken met het geluid van auto's en parkeren van overwegend bestemmingsverkeer. Ook het verkeer over de Graaf Janlaan rijdt en parkeert op korte afstand van de aangrenzende woningen. In de huidige situatie zijn er bovendien al een groot aantal parkeervakken aanwezig op het terrein bij de kerk.</p> <p>Het parkeren is onder de gebouwen voorzien. De toegang zal via de bestaande ontsluiting van het perceel plaatsvinden of rechtstreeks vanaf de Kerckeboschlaan. Bij een aanrijroute en entree aan de zijde van de Graaf Janlaan of aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 en 27, zal de bebouwing op ruime afstand van de perceelgrens moeten worden voorzien om het gebouw via deze zijden met de auto bereikbaar te maken. Aan de zijde van de Graaf Janlaan is de plangrens sowieso al op tenminste circa 15 meter van de achtertuinen van de woningen aan de Graaf Janlaan gesitueerd. Als aan deze zijde een entree naar de parkeerkelder wordt voorzien zal deze entree (en het woongebouw) op nog meer afstand moeten worden gesitueerd om naar de entree te kunnen rijden. Ook bij een situering van de entree naar een verdiepte/ondergrondse parkeervoorziening aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 en 27, zal de bebouwing op ruime afstand van de perceelgrens moeten komen om naar deze entree te kunnen rijden. In een stedelijke woonomgeving zoals Kerckebosch is het geluid en licht als gevolg van een verdiepte/ondergrondse</p>
--	--

	<p>parkeergarage op een dergelijke afstand met afscherpende bomen/begroeiing niet onaanvaardbaar.</p> <p>Wat betreft eventuele immateriële en materiele schade is er begrip voor dat omwonenden moeite hebben met de zoveelste verandering in hun woonomgeving. De herstructurering van Kerckebosch heeft lange tijd gevergd en de nodige overlast gegeven voor de bestaande bewoners van Hoge Dennen. Hoe vervelend ook, dat gaat om tijdelijke overlast die in het normale maatschappelijke verkeer niet te vermijden is. Vooral ook omdat de herstructurering van Kerckebosch nodig is om een toekomstbestendige wijk te creëren. De herstructurering is zo zorgvuldig mogelijk uitgevoerd en heeft in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving geresulteerd. Kerckebosch heeft diverse ontwerp- en inrichtingsprijzen gewonnen. Ook het winkelcentrum is inmiddels aangepakt en draagt bij aan de hoogwaardige kwaliteit van de woonomgeving van insprekers. In dat licht is een waardedaling van de woningen van insprekers niet erg aannemelijk. Voor zover insprekers menen dat die waardedaling er wel is, staat het hen vrij om planschade te claimen. Zoals overal in Kerckebosch is gebeurd, zal ook bij de uitvoering van de onderhavige woningbouw zorgvuldig worden gewerkt en zoveel mogelijk rekening worden gehouden met omwonenden. Dat neemt niet weg dat enige overlast niet altijd zal kunnen worden voorkomen.</p>
Conclusie:	<p>Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12.</p> <p>Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
Reactie	<p><i>B. Bosstrook met bestemming "Bos" en "Groen" over volledige breedte plangebied 15 meter en minimaal 30 meter groen of zoveel meer als de huidige afstand tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen</i></p> <p>Insprekers vinden het reëel dat er, conform de huidige situatie tussen het plangebied en een groot deel van de woningen langs de Graaf Janlaan, langs de volledige rand tussen de woningen van insprekers (ook Kerckeboschlaan 23 t/m 27) en de beoogde woningbouw een bosstrook met de bestemming 'Bos' en 'Groen' wordt opgenomen van tenminste 15 meter.</p> <p>Dat past bij het door de gemeenteraad vastgelegde beleid in het Masterplan van 24 maart 2009 om circa 30 meter groen aan te houden tussen de bestaande woningen en nieuw te bouwen woningen.</p> <p>Insprekers willen de realisatie van een strook groen van minimaal 30 meter of zoveel meer meters als de huidige afstand tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen. Insprekers merken op dat het behoud van de groenstrook alleen geborgd zal zijn als het plan er in voorziet dat niet direct tegen de groenstrook aangebouwd mag worden. Insprekers vinden het niet voorstelbaar dat bos in stand zal blijven als dat zich bevindt direct tegen de bebouwing aan en dus voor ramen en balkons.</p> <p>Insprekers vinden het niet helder hoe kan worden afgedwongen dat het uiteindelijke ontwerp aansluit "op het specifieke groene beeld van Kerckebosch". Dat moet volgens insprekers in het bestemmingsplan zelf worden vastgelegd.</p>
Reactie gemeente:	<p>Zoals insprekers zelf al constateren worden de woningen aan de Graaf Janlaan al van het plangebied afgeschermd door een bestaande groenstrook van circa 15 meter breed. Die groenstrook blijft behouden en is daarom buiten het plangebied gehouden. In het geldende bestemmingsplan heeft deze groenstrook ook de bestemming 'Groen' met een</p>

aanduiding voor bos en een vergunningplicht voor kappen.



Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl: Geldende bestemming Groen met aanduiding bos.

Voor de beoogde woningbouw zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting aan de noordzijde van het plangebied. Dat heeft immers de minste gevolgen voor de omgeving. Via deze bestaande ontsluiting is een groot aantal parkeerplaatsen bij de maatschappelijke bestemming bereikbaar. De gebruikintensiteit daarvan zal vergelijkbaar zijn met die van de beoogde woningbouw.



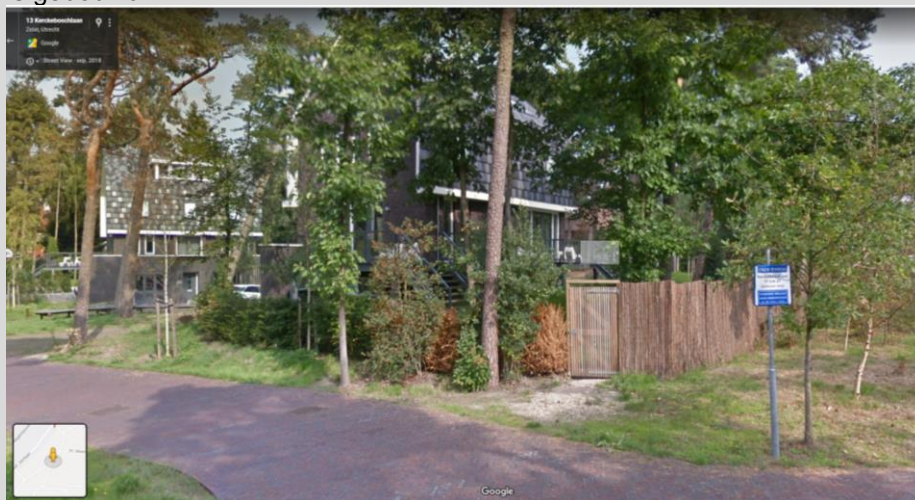
Schermafdruck google streetview: Auto ontsluiting plangebied.

Vanwege de keuze om gebruik te maken van deze bestaande ontsluiting kan achter de woningen Graaf Janlaan 106 en 108 geen groenstrook van 15 meter worden gerealiseerd. Dat is ook niet nodig. De huidige groenstrook van 3 meter blijft behouden. Voor Graaf Janlaan 108 heeft dat nauwelijks gevolgen omdat de garage en ontsluiting van Graaf Janlaan 108 aan deze zijde zijn gesitueerd. Voor Graaf Janlaan 106 bedraagt de afstand tot het hoofdgebouw nog altijd 20 meter en zijn er ook in de smalle te behouden groenstrook hoge afschermende bomen aanwezig. Aan de zijde van Kerckboschlaan 25 en 27 staat het bestaande kerkgebouw op korte afstand van de zijdelingse perceelgrens. Ook hier is er voor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande situatie om de gevolgen voor de groene omgeving zoveel mogelijk te beperken. Bovendien zal voor het nieuwe woongebouw met verdiept

parkeren gebruik worden gemaakt van de bestaande kelder van het kerkgebouw. De keuze om te bouwen ter plaatse van de huidige bebouwing teneinde groen te sparen, betekent dat er aan de zijde van deze zijde geen groenstrook van 15 meter (of 30 meter) kan worden gerealiseerd. Dat is ook niet nodig. Er wordt voldoende afstand (circa 20 meter) aangehouden naar de woningen Kerckeboschlaan 25 en 27, met grote tuinen en enige afscherming van hoge bomen. In een stedelijke woonomgeving als Kerckebosch is dat niet onredelijk.

Ook voor het onderhavige plan is voor nagenoeg alle bestaande woningen een afstand tussen bestaand en nieuw te bouwen aangehouden van circa 30 meter. Maar vanwege inrichtingskeuzes op het bestaande terrein (zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwde en verharde situatie teneinde zoveel mogelijk groen te behouden) is dat niet overal mogelijk. Bij de woningen Graaf Janlaan 106 en 108 en Kerckeboschlaan 25 kan die afstand niet worden gerealiseerd. Hiervoor is al gemotiveerd dat de kortere afstand (circa 20 meter) in de groene stedelijke woonomgeving van Kerckebosch aanvaardbaar is.

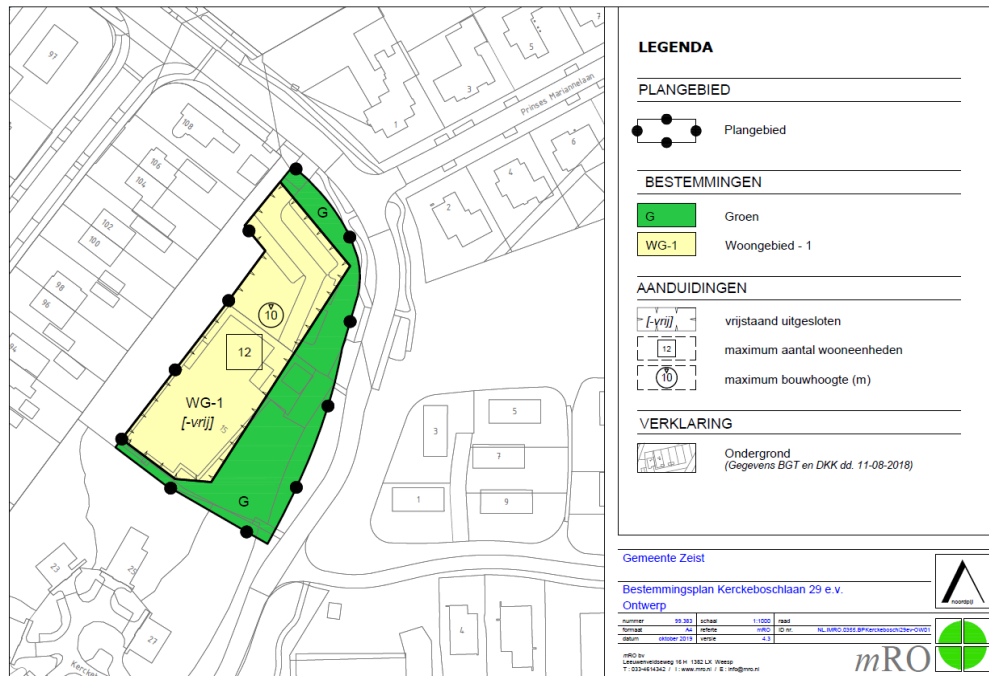
Wat betreft de aan te houden afstand tot het groen toont de afbeelding hieronder van de woning Kerckeboschlaan 27 dat één van de kwaliteiten van Kerckebosch nu juist is dat het groen volledig is geïntegreerd in zowel het openbare gebied als de particulieren tuinen en dat er zeer zorgvuldig op korte afstand van bestaande bomen (hoge dennen) is gebouwd.



Schermafdruck google streetview: bomen kort op de bebouwing.

De bomen in Kerckebosch staan soms recht voor ramen, balkons en terrassen en Kerckebosch wordt om die reden vaak ervaren 'wonen in het bos', waarmee de woningen ook worden aangeprezen.

Verder kan wel gedeeltelijk aan het verzoek van insprekers om het beoogde woningbouwontwerp ook in het bestemmingsplan vast te leggen, worden tegemoet gekomen door de bestemming 'Woongebied-1' te verkleinen en langs de Kerckeboschlaan een strook als groen te bestemmen met een aanlegvergunning voor kappen en de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen.

	 <p><i>Aangepaste verbeelding met groene randen.</i></p>
<p>Conclusie:</p>	<p>Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12.</p> <p>Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>Bijlage 2</p>	<p>(belang vrijstaande woningen/strook bos 15 meter/minimaal 30 meter of meer groen/bouwhoogte 10m).</p> <p>Als onderbouwing van hun inspraakreactie verwijzen insprekers naar passages in de toelichting van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch', vastgesteld op 16 februari 2010.</p> <p>Daarin staat volgens insprekers de toezegging om op de strook groen tussen de Graaf Janlaan en Graaf Lodewijklaan vrijstaande woningen te realiseren, om een strook bos en groen van 15 meter op te nemen achter de Graaf Janlaan, én minimaal 30 meter groen of zoveel meer als de huidige afstand tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen, een bouwhoogte van 10 meter.</p> <p><u>In de toelichting op de blz. 71 onderaan + 72 bovenaan.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De vrije kavels tegen Hoge Dennen aan krijgen de bestemming Woongebied-2. Vastgelegd is dat hier vrijstaande woningen mogen komen. 2. De maximale goot- en bouwhoogte voor de kavels is opgenomen op de plankaart en afgestemd op de nabij gelegen woningen van Hoge Dennen, te weten een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. 3. Langs de achterzijde van deze kavels is een strook opgenomen van circa 15 meter breed met de bestemming tuin, met de aanduiding "specifieke vorm van tuin-bos". De aanduiding is opgenomen voor de handhaving van het boskarakter. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en geldt ook een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden. De strook zorgt voor een groene buffer tussen de

woningen in Hoge Dennen en de nieuwe woningen.

Op blz. 111 staat in artikel 16 Woongebied-2 het volgende geschreven.

4. Deze bestemming is gebruikt voor de deelgebieden waar uitsluitend vrijstaande woningen zijn voorzien (achter de Graaf Jan laan en het grootste deel van scheg 1). In de Nota van zienswijzen d.d. december 2009 van het bestemmingsplan 2010 geeft de gemeente Zeist o.a. de volgende antwoorden.

5. Op blz. 20 onderaan: Ook ten behoeve van de woningen aan de Graaf Janlaan is voor de groenstrook achter hun woningen expliciet aangeduid dat het boskarakter van deze groenstrook behouden moet blijven . Voor de tuin van de nieuwe woningen achter de Graaf Janlaan was dit al gebeurd, maar nu geldt een dergelijke aanduiding dus ook voor de groenstrook. Ook aan deze aanduiding is een aanlegvergunning gekoppeld, waarmee is verzekerd dat de instandhouding van het boskarakter is gewaarborgd.

6. Op blz. 29 onderaan: Daarnaast is tussen de bestaande en de nieuwe woningen een afstand aangehouden van circa 30 meter, hetgeen in een stedelijke woonomgeving en ook elders in Hoge Dennen niet ongebruikelijk is.

7. Op blz. 44 in het midden: In het Masterplan voor de vernieuwing van Kerckebosch is ervoor gekozen om vrijstaande woningen te realiseren op de strook grond tussen de Graaf Janlaan en de Graaf Lodewijklaan.

8. Op blz. 45 de 12e regel e.v.: De gemeente beseft dat de plannen voor de huidige bewoners een grote verandering betekenen in hun leefomgeving, maar ook met hun belangen is nadrukkelijk rekening gehouden in de planvorming. Bijvoorbeeld door vrijstaande woningen te realiseren nabij de Graaf Janlaan, (waardoor niet hoger gebouwd wordt dan de woningen aan de Graaf Janlaan), de projectie van de bestemming Bostuin achter de Graaf Janlaan, enz.

9. In de blz. 50 en 51 van de Nota van zienswijzen staan een aantal relevante antwoorden. De betreffende 2 bladzijden met de door ons groen ingekleurde relevante antwoorden hebben wij als **bijlage 3** aan deze inspraakreactie toegevoegd.

10. Op blz. 54 onderste 2 regels en blz. 55 bovenaan inzake de gronden waarop het gebouw van het Apostolisch Genootschap staat: Echter, omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter is dat het gebouw niet hoger wordt dan de bestaande woningen aan de Graaf Jan laan en de nieuwe woningen in de strook tussen de Graaf Janlaan en Graaf Lodewijklaan, zal naar aanleiding van de zienswijze de bouwhoogte worden verlaagd naar 10 meter. De bestaande en nieuwe woningen mogen ook maximaal deze hoogte krijgen.

Vervolgens wordt in de inspraakreactie een lange passage aangehaald uit de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' uit 2010. De passage komt uit de beantwoording van een zienswijzen die destijds door een groot aantal bewoners aan de Graaf Janlaan (waaronder een deel van de huidige insprekers) is ingediend tegen het plan uit 2010 en de daarin opgenomen bouw van vrijstaande woningen achter de Graaf Janlaan, ten zuiden van het plangebied/WIC.

Ter informatie is de aangehaalde passage hier integraal weergegeven:

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2009 het Masterplan voor de vernieuwing van Kerckebosch vastgesteld. In dit plan is ervoor gekozen om vrijstaande woningen te realiseren op de strook grond die gelegen is tussen de Graaf Jan/aan en de Graaf Lodewijk/aan. De realisatie van deze woningen betekent dat een bosbestemming voor deze gronden niet tot de mogelijkheden behoort. Er is bewust voor gekozen om op deze gronden vrijstaande woningen te realiseren. Deze woningtypologie sluit namelijk goed aan op de bestaande woningen van Hoge Dennen. De woningen vormen daarmee een logische en stedenbouwkundig aanvaardbare voortzetting van Hoge Dennen. Deze woningen zijn hier ook stedenbouwkundig aanvaardbaar vanwege de afstand tussen de

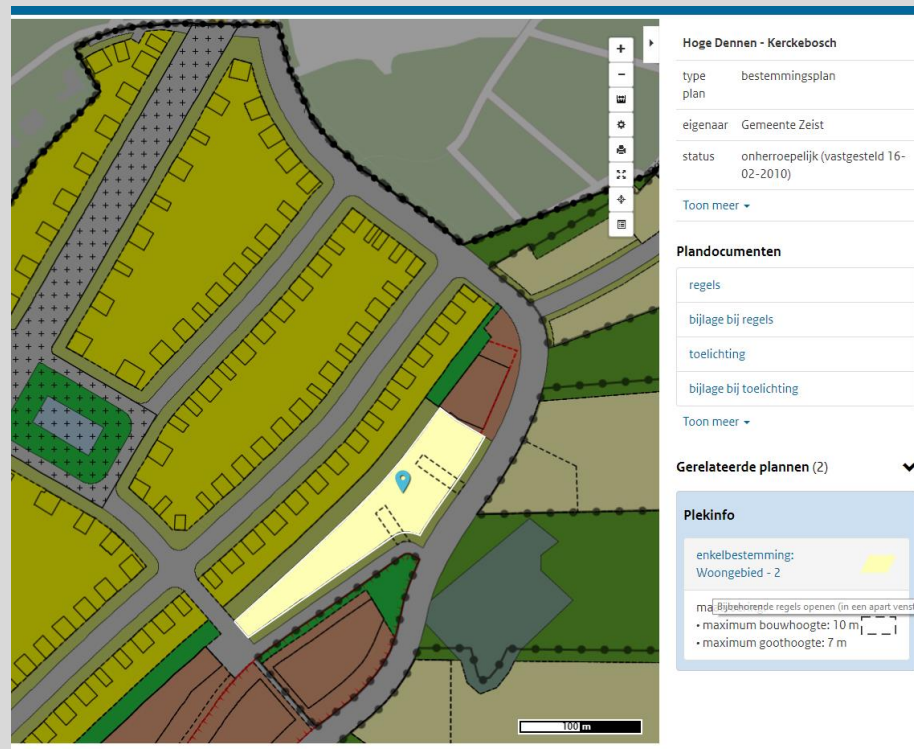
bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen die aangehouden wordt (circa 30 meter). Daarnaast passen de woningen uitstekend in het gedifferentieerde woningbouwprogramma waarin het Masterplan voorziet en maken deze hiervan een onlosmakelijk onderdeel uit. In een dergelijk programma horen namelijk ook vrijstaande woningen op vrije kavels. Bovendien kan door het toepassen van deze woningtypologie de groene uitstraling zoveel mogelijk behouden blijven. De gemeente is het dan ook niet eens met reclamanten dat bebouwing van deze strook niet in het groene karakter van de wijk past. Deze woningen krijgen immers een ruim erf en ruime voortuin die groen ingericht kan worden. Ook is de ontwikkeling van de nieuwe woningen hier stedenbouwkundig aanvaardbaar, doordat ze op minimaal circa 30 meter afstand van de bestaande woningen aan de Graaf Jan/aan worden gesitueerd. Verder is, om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners van de Graaf Jan/aan, tussen de nieuwe woningen en de Graaf Jan/aan een strook grond van circa 15 meter bestemd voor 'bostuin'. Hier moeten de bomen behouden blijven en mag geen bebouwing worden opgericht. Verder bewijst ook de bebouwing in de bestaande wijk Hoge Dennen dat op deze wijze een groen karakter gehandhaafd kan blijven. Immers, ook in de bestaande delen van deze wijk, waar woonpercelen met de achterzijde aan elkaar grenzen en waar geen bosstroken aanwezig zijn, is er sprake van een groene uitstraling. Daarnaast is met de keuze voor de woningtypologie zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de Graaf Jan/aan. De woningen krijgen namelijk een goothoogte en bouwhoogte die vergelijkbaar is met die van de woningen aan de Graaf Jan/aan. Verder worden de nieuwe woningen op voldoende afstand van de bestaande woningen gesitueerd en zorgt de al genoemde bestemming 'bostuin' ervoor dat er een groene strook met bomen aanwezig blijft tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen. Het is gebruikelijk bij planvormings- en ontwerpprocessen, dat er in de Joop der tijd een ontwikkeling plaatsvindt van grof naar fijn. Dit is ook hier gebeurd. Het reactieformulier Kerckebosch in beweging van eind 2006 waar reclamanten aan refereren is opgesteld in de aanloop van het keuzeproces voor drie bouwvarianten. Uiteinde/lijk heeft de gemeenteraad zijn voorkeur uitgesproken voor een variant en is deze nader uitgewerkt in het Masterplan. Met het vaststellen van het Masterplan door de gemeenteraad is de keuze voor een variant en de invulling van deze variant definitief geworden. Het Masterplan is daarmee vanaf dat moment het leidende document geworden voor de ontwikkeling van het plangebied. Het genoemde reactieformulier en de daarbij behorende toelichting is dat dus absoluut niet. Dit vormde slechts een stapje in het ontwerpproces. Hieraan komt dus in feite in dit stadium van het planproces geen betekenis meer toe. Dat neemt niet weg dat de gemeente de conclusie van reclamanten dat uit de door hen opgesomde en vetgedrukte citaten volgt dat de invulling van het gebied niet in lijn is met de uitgangspunten uit die citaten, niet kan onderschrijven. Immers, het bestemmingsplan zorgt er, mede door de bestemming 'bostuin', voor dat er ruim voldoende afstand wordt gehouden tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw. Hierdoor wordt ook ruimte gehouden tussen de bestaande en de nieuwe woningen, zodat het zicht van de bestaande woningen niet onevenredig belemmerd wordt. Bovendien belemmeren de te behouden bomen in de strook met de bestemming 'bostuin' het zicht op de woningen. Ook zorgt deze strook, in combinatie met de gekozen

	<p>woningtypologie en de mogelijkheden tot een groene inrichting van de kavel, ervoor, dat het bos als het ware tussen de buurten met woningen wordt doorgetrokken. Verder kunnen de nieuwe woningen met verspringende rooilijnen worden gerealiseerd, waardoor ook hier een informele ligging tot stand kan komen.</p> <p>Secundair: strook bostuin</p> <p>In het bestemmingsplan heeft een strook van circa 15 meter achter de Graaf Jan/aan de bestemming Tuin gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bos'. Omdat deze formele benaming van de bestemming erg lang is, is en wordt korthedshalve vanwege de leesbaarheid gesproken over de bestemming 'bostuin'. Hiermee wordt exact hetzelfde bedoeld. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de voor Tuin aangewezen gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bos' bestemd zijn voor tuinen, alsmede voor de instandhouding van het boskarakter. Uit het feit dat de gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding van het boskarakter volgt dat in de strook de bomen behouden moeten blijven, anders is er immers geen sprake meer van een bosachtig karakter. Het behoud van de bomen in deze strook zorgt ervoor dat deze strook tevens als groene buffer dient tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen; hiermee worden expliciet de woningen bedoeld en niet de percelen. De nieuwe woningen kunnen namelijk, gezien vanaf de Graaf Jan/aan, uitsluitend achter de strook worden gesitueerd. Hierdoor zorgt de strook er ook voor dat de nieuwe woningen (niet percelen) op tenminste circa 30 meter vanaf de bestaande woningen aan de Graaf Jan/aan worden gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat op deze gronden geen gebouwen gebouwd mogen worden. Er kunnen dus op grond van het bestemmingsplan bijvoorbeeld geen woningen of aan- of uitbouwen van woningen of bijgebouwen van woningen worden gebouwd in de strook met de bestemming 'bostuin'. De gronden met de bestemming 'bostuin' zullen gaan behoren bij de vrije kavels voor de te realiseren vrijstaande woningen. De kopers van de kavels worden dus de eigenaar van het stukje grond met de bestemming 'bostuin' dat achter hun perceel ligt. Verkoop van deze gronden aan de bewoners van de Graaf Jan/aan, dan wel het aan hen geven van een eerste koopoptie, is daardoor dus niet mogelijk. Ook maakt dit duidelijk ...</p>
<p>Reactie gemeente:</p>	<p>De door insprekers aangehaalde passages uit en verwijzingen naar het bestemmingsplan 'Hoge Dennen–Kerckebosch' van 2010 gaan over specifieke woningbouwlocaties in dat bestemmingsplan uit 2010, en gaan niet over woningbouw op de onderhavige locatie. Die motiveringen kunnen alleen om die reden al niet zo maar worden gebruikt voor de onderhavige locatie.</p> <p>Voor de onderhavige locatie is zoals hiervoor beschreven wel in hoofdlijnen uitgegaan van het behoud van de groenstrook van 15 meter achter de woningen aan de Graaf Janlaan en van een afstand van circa 30 meter tussen bestaande en nieuw te bouwen woningen en is vastgehouden aan een maximale bouwhoogte van 10 meter, maar zijn vanwege de actuele woningbehoefte en locatie-specifieke omstandigheden ook afwijkende keuzes gemaakt, rekening houdend met de belangen van omwonenden.</p> <p><u>In de toelichting op de blz. 71 onderaan + 72 bovenaan.</u></p> <p>De aangehaalde passages onder 1 t/m 3 gaan over woningbouw op de locatie ten zuiden van het plangebied/Wijkinformatiecentrum zoals dat was opgenomen in het plan uit 2010 (en waar inmiddels de Bosvlinders zijn gerealiseerd met Kerckeboschlaan 25</p>

en 27).

Dat bestemmingsplan uit 2010 is in 2015 gewijzigd en herzien. Eén van de herzieningen betrof het aanpassen van de woonbestemming voor de locatie waar de Bosvlinders zijn gerealiseerd. Deze locatie had in 2010 de bestemming 'Woongebied-2' maar dat is in 2015 omgezet naar de bestemming 'Woongebied-1'. Met de bestemming 'WG-1' kon aan de inschrijvende ontwikkelaars de ruimte worden gegeven voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de locatie, die vervolgens ook in privaatrechtelijke afspraken is vastgelegd. Een werkwijze die zich bij de herontwikkeling van Kerckebosch heeft bewezen en ook voor de onderhavige locatie gevolgd gaat worden.

Voor de motivering van dit bestemmingsplan zij verwezen naar de beantwoording hiervoor. Voor de maximale bouwhoogte van 10 meter is aangesloten bij de maximale bouwhoogte voor het bestaande kerkgebouw die vergelijkbaar is met de nokhoogte van de woningen in de omgeving.



Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl: locatie ten zuiden van plangebied/WIC.

Op blz. 111 staat in artikel 16 Woongebied-2 het volgende geschreven

Nogmaals deze passages gaan over de locatie ten zuiden van het plangebied, waarvan nu juist het aangrenzende gebied (waar inmiddels de Bosvlinders zijn gerealiseerd), is omgezet naar de bestemming 'Woongebied-1'. Ook de verwijzingen naar de Nota van Zienswijzen betreffen motiveringen voor woningbouw op andere locaties.

Voorzover insprekers met deze passage hebben willen betogen dat achter de woningen langs de Graaf Janlaan uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan, kan daarvoor geen gebruik worden gemaakt van motiveringen uit het plan van 2010, aangezien die gaan over andere locaties. Nergens in de besluitvorming uit 2010 (en toelichting daarop) is een toezegging opgenomen dat op de onderhavige locatie van het kerkgebouw/wijkinformatiecentrum uitsluitend vrijstaande woningen toelaatbaar zijn.

Voor de invulling van de onderhavige locatie is op basis van onder meer actueel beleid

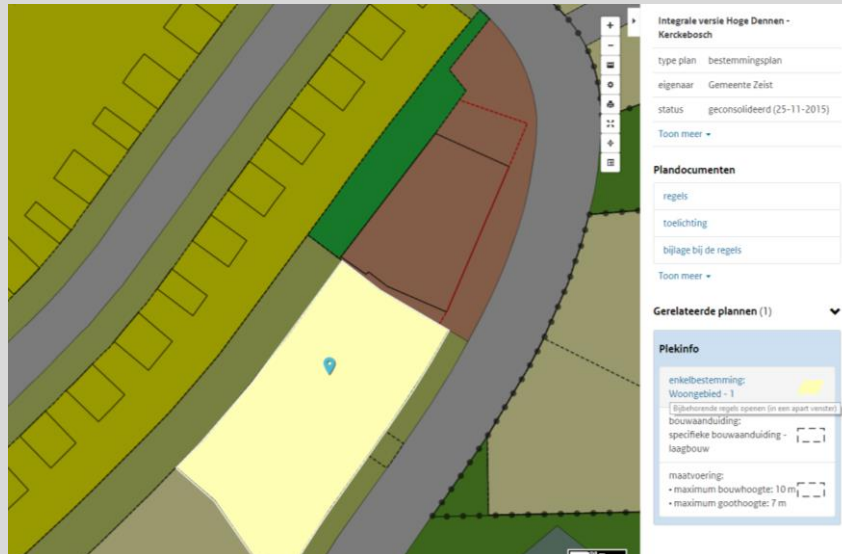
	<p>(woningbouwopgave en versnellingsopgave) en locatie-specifieke omstandigheden (zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwde en verharde situatie ten einde zoveel mogelijk groen te behouden en een bouwaccent realiseren bij de toegang tot de nieuwe wijk) een invulling gemaakt. Daarbij is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Dat betekent onder meer dat het maximum aantal woningen is terug gebracht van 16 naar 12 maar er wel gestapelde bouw wordt toegestaan. De bouwhoogte, ook bij gestapelde bouw, mag echter niet meer dan 10 meter bedragen. Vergelijkbaar met het kerkgebouw dat er nu staat en vergelijkbaar met de hoogte van de eengezinswoningen in de omgeving. Voor het overige zij verwezen naar de motiveringen hiervoor.</p> <p>Wat betreft de uitgebreide passage uit de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan uit 2010, is al gemeld dat dit de beantwoording is van een zienswijze die destijds is ingediend door een groot aantal bewoners aan de Graaf Janlaan (waaronder een deel van de huidige insprekers), tegen het plan uit 2010 en de daarin opgenomen bouw van vrijstaande woningen achter de Graaf Janlaan ten zuiden van het plangebied/WIC. Daarin staan geen toezeggingen voor het onderhavige plangebied/WIC. Bovendien zijn er inmiddels 9 jaar verstreken en staat er een prachtige nieuwe woonwijk, waar veel aandacht is besteed aan kwaliteit van groen en bebouwing. Dat is de huidige actuele situatie waarin de onderhavige locatie is beoordeeld. Daarbij is in hoofdlijnen uitgegaan van het behoud van de groenstrook van 15 meter achter de woningen aan de Graaf Janlaan en van een afstand van circa 30 meter tussen bestaande en nieuw te bouwen woningen, en is vastgehouden aan een maximale bouwhoogte van 10 meter, maar zijn vanwege de actuele woningbehoefte en locatie-specifieke omstandigheden ook afwijkende keuzes gemaakt, rekening houdend met de belangen van omwonenden. Hiervoor is al beschreven waarom op deze locatie niet is gekozen voor vrijstaande woningen en waarom dat ook aanvaardbaar is.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12. Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
Reactie	<p>C. Bouwhoogte van 10 meter</p> <p>Volgens insprekers kan elk bouwplan met een bouwhoogte van 10 meter, als gevolg van bepalingen ten aanzien van peil, wijze van meten, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels, resulteren in een feitelijke gebouwhoogte van veel meer dan 10 meter.</p> <p>Het plangebied en de directe omgeving (waaronder de aangrenzende woonpercelen van insprekers) betreft geaccidenteerd terrein en een aantal van onze de tuinen van insprekers zijn lager gelegen, waardoor het effect van de toegestane hoogte nog veel groter wordt.</p> <p>In de buurt van het plangebied zijn woningen met een bouwhoogte van 12,55 meter gerealiseerd terwijl daar volgens het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter was toegestaan.</p> <p>De gemeente heeft de afgelopen jaren de toezegging gedaan om bij de planvorming rekening te houden met de belangen van de huidige bewoners. Op basis hiervan mag volgens insprekers niet hoger gebouwd worden dan de woningen aan de Graaf Janlaan (9,35 meter). Met een marge van 7%, resulterend in een absoluut maximum van 10 meter.</p>
<i>Reactie</i>	<p>In nagenoeg elk bestemmingsplan wordt voor gebouwen een maximale bouwhoogte</p>

<i>gemeente:</i>	<p>vastgelegd. Daar kan alleen in bijzondere gevallen van worden afgeweken tot maximaal 10% (artikel 7, lid g, van de regels van het voorontwerp bestemmingsplan).</p> <p>Een verzoek om afwijking moet door de bouwer worden gemotiveerd en wordt door het kwaliteitsteam van Kerckebosch beoordeeld. Incidenteel is deze afwijkingsmogelijkheid ook elders in Kerckebosch toegepast ten einde zoveel mogelijk kwaliteit te kunnen realiseren. Een mooi voorbeeld daarvan zijn de Bosvlinders (waaronder Kerckeboschlaan 25 en 27). Om het bijzondere ontwerp voor deze woningen te kunnen realiseren was uiteindelijk een bouwhoogte van iets meer dan 10 meter nodig. Daarbij is wel nadrukkelijk een afweging gemaakt met de belangen van omwonenden.</p> <p>Ook voor de onderhavige locatie is een bouwhoogte van 10 meter voorgeschreven. Daar kan alleen na instemming van het kwaliteitsteam Kerckebosch van worden afgeweken en daartegen kunnen insprekers vervolgens nog bezwaar maken als zij menen dat hun belangen daarbij onvoldoende zijn afgewogen.</p> <p>Wat betreft de hoogteverschillen in het terrein, speelt mee dat de hoogteverschillen gering zijn en niet zodanig dat hier slechts een bouwhoogte van 9,35 meter toelaatbaar is (zoals insprekers wensen) of dat elke afwijking op voorhand moet worden uitgesloten. Ook met inachtneming van de geringe hoogteverschillen is een bouwhoogte van 10 meter hier aanvaardbaar. Bij een afwijking (van maximaal 10%) zal moeten worden beoordeeld of deze in het concrete geval ook aanvaardbaar is. Tegen een dergelijke afweging in het concrete geval staan opnieuw rechtsmiddelen open en kunnen insprekers zo nodig bezwaar en beroep aantekenen.</p>
<i>Conclusie:</i>	Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reactie	<p><i>D. In relatie tot het bovenstaande zeer belangrijke punten</i></p> <p>In de beschrijving van het BP Hoge Dennen-Kerckebosch d.d. 16-02-2010, staan belangrijke punten beschreven die het voorgaande onderbouwen. Insprekers verwijzen hierbij naar bijlage 2 en 3 behorend bij deze inspraakreactie.</p> <p>Het komt er onder meer op neer dat door de gemeente steeds is benadrukt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dat het groene en bosachtige karakter van de wijk moet worden gehandhaafd en dat dus de strook bos (15 meter/ 30 meter) gehandhaafd moet blijven; • dat de nieuwbouw aan moet sluiten bij de bestaande bebouwing aan de Graaf Janlaan, zowel qua type woning (genoemd worden vrijstaande woningen) als qua bouwhoogte. <p>Insprekers benadrukken dat deze punten ook nu bij de bepaling van de bestemming van het plangebied in acht genomen moeten worden.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Hiervoor is al gereageerd op de passages uit de toelichting en nota van zienswijzen bij het plan uit 2010, zoals aangehaald in bijlage 2 en 3 van de reactie van insprekers.</p> <p>Het komt er op neer dat in 2010 geen toezeggingen zijn gedaan voor de onderhavige locatie en dat de bosstrook van 15 meter wel is behouden, dat ook een afstand van 30 meter tussen bebouwing is aangehouden en is vastgehouden aan een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op specifieke onderdelen zijn vanwege de actuele woningbehoefte en locatie-specifieke omstandigheden echter afwijkende keuzes gemaakt (gestapeld maar niet hoger dan 10 meter), rekening houdend met de belangen van omwonenden.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12.</p> <p>Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te</p>

	passen.
Reactie	<p>E. Een gelijke behandeling als de bewoners van de andere woningen aan de Graaf Janlaan</p> <p>Aan de Graaf Janlaan heeft de afgelopen jaren nieuwbouw plaatsgevonden, met steeds vrijstaande woningen. De aantasting van woongenot is hierbij veel kleiner is dan het geval is van gestapelde woningen.</p> <p>Insprekers doen een beroep op gelijke behandeling en baseren zich op volgende feiten.</p> <p>1. Algemeen</p> <p>Alle nieuw gebouwde en in aanbouw zijnde woningen op de locaties aan de Graaf Lodewijklaan en Kerckeboschlaan, zijn vrijstaande woningen die voldoen aan de regels uit het BP Hoge Kerckebosch dd 16-02-2010.</p> <p>2. Beschrijving in bijlage 4</p> <p>Verwezen wordt naar de ingevoegde bijlage 4. Insprekers beschrijven de concrete situatie m.b.t. de bebouwing van de percelen achter de Graaf Janlaan-woningen en hoe de gemeente in een aantal situaties de directe planvorming doorvoerde.</p> <p>Op de betreffende locaties zijn geen twee-aaneen, meer-aaneen of gestapelde woningen gebouwd.</p> <p>3. Gelijk behandelen van alle eigenaren woningen Graaf Janlaan</p> <p>Insprekers zijn van mening dat de bestemming Woongebied-2 (WG-2) voor de locatie van het gebouw Graaf Lodewijklaan 15, past in het gelijk behandelen van alle eigenaren van de woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aan de Graaf Janlaan deel 4 (zijnde de huisnrs. 92 voor een deel en 94 t/m 108), grenzend aan de locatie van het gebouw Graaf Lodewijklaan 15 en zijnde de woningen van insprekers; • aan die van de Graaf Janlaan deel 3 (zijnde de huisnrs. 80 t/m 90 + 92 voor een deel); • aan die van de Graaf Janlaan deel 2 (zijnde de huisnrs. 56 t/m 78); • aan die van de Graaf Janlaan deel 1 (zijnde de huisnrs. 42 t/m 54) met betrekking tot de bebouwingmogelijkheden op de locaties direct grenzend aan de achterzijde van hun woningen . <p>IN ALLE GEVALLEN ZIJN OF WORDEN OP DEZE LOCATIES VRIJSTAANDE WONINGEN GEBOUWD.</p> <p>Daarnaast worden in Bijlage 4 bij de inspraakreacties nog een groot aantal passages aangehaald uit de bestemmingsplannen en nota's van zienswijzen van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' uit 2010 en de herziening in 2015. Insprekers betogen daarmee dat in de aangehaalde concrete situaties wel is geluisterd naar de reacties van omwonenden en dat de plannen toen zodanig zijn aangepast dat achter de Graaf Janlaan nergens gestapelde woningen zijn gebouwd maar alleen vrijstaande woningen zijn gerealiseerd. Zie voor de passages en concrete situaties de BIJLAGE bij de inspraakreactie die achter deze Nota van Inspraak is gevoegd.</p>
Reactie gemeente:	<p>Gelijke behandeling wil zeggen dat gelijke gevallen ook gelijk worden behandeld. Hier is echter geen sprake van gelijke gevallen. De huidige feiten en omstandigheden zijn anders dan in 2010.</p> <p>Inmiddels zijn er 9 jaren verstreken, is Kerckebosch nagenoeg afgerond en staat er een prachtige nieuwe woonwijk waarvan de bewoners van Kerckeboschlaan 25 en 27 zich nu ook als belanghebbende hebben gemeld. Voor het kerkgebouw is na het tijdelijke gebruik als Wijkinformatiecentrum geen toekomst meer en tegelijkertijd is de woningbehoefte hoog en ligt er een versnellingsopgave voor betaalbare woningen. Het onderhavige perceel kan niet zomaar gelijk worden gesteld aan alle andere percelen achter de Graaf Janlaan. Dit perceel ligt aan de entree van de nieuwe wijk.</p>

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is hier een accentgebouw wenselijk. De specifieke feitelijke situatie op het perceel (het bestaande kerkgebouw en de bestaande parkeerplaats) is in hoge mate bepalend voor de nieuwbouw en nieuwe inrichting.

Overigens is de bestemming ten zuiden van het plangebied/WIC nu juist in 2015 al gewijzigd van WG-2 (die insprekers wensen) naar WG-1, zodat ten zuiden van het plangebied/WIC niet alleen vrijstaande woningen konden worden gebouwd, maar ook twee-aaneen, meer-aaneen en gestapelde woningen (en waar uiteindelijk met deze ontwikkelruimte de Bosvlinders zijn gerealiseerd).



Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl: WG-1 ten zuiden plangebied.

Wat betreft de aangehaalde passages in de bijlage is hiervoor al aangegeven dat de door insprekers aangehaalde passages uit en verwijzingen naar het bestemmingsplan 'Hoge Dennen–Kerckebosch' van 2010 en de herziening daarvan in 2015 over specifieke woningbouwlocaties in die bestemmingsplannen gaan, en dat die niet over woningbouw gaan op de onderhavige locatie. De motiveringen uit de plannen van 2010 en 2015 kunnen alleen om die reden al niet worden gebruikt voor de onderhavige locatie.

Het betoog van insprekers onderbouwd met de passages in de bijlagen, geeft geen aanleiding om het plan aan te passen en de gestapelde woningen te schrappen. Wel wordt het plan op onderdelen aangepast in die zin dat de bestemming WG-1 op de verbeelding is verkleind en de randen van het perceel een groenbestemming hebben gekregen, met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Ook is het maximum aantal woningen op deze locatie terug gebracht van 16 naar 12.

Conclusie:

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12. Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie

F. Bescherming belangen omwonenden / inspraak & participatie

In het verleden (bestemmingsplan 2010) is er bij de planvorming nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de Graaf Janlaan en in de toelichting van het huidige voorontwerp wordt gesteld dat ook thans langs die lijn wordt gewerkt.

	<p>Tot op heden is daar echter geen sprake van geweest. Ter illustratie wijzen insprekers op de feitelijke gang van zaken:</p> <p><i>“Tijdens de informatiebijeenkomst op 27 juni 2018 werd ons zeer summier het een en ander verteld over 3 woningvarianten. Wij kregen de toezegging, dat medio/eind oktober 2018 tijdens een nieuwe informatiebijeenkomst de WOM/gemeente Zeist met de buurt in gesprek zou gaan over de uitgewerkte plannen van de genoemde woningvarianten. Tijdens gesprekken begin en medio januari 2019, zowel geïnitieerd als gevoerd door een paar van onze bewoners met de WOM en vervolgens de gemeente Zeist, hebben wij dringend gevraagd om op korte termijn een informatiebijeenkomst met de bewoners van de omliggende woningen te beleggen .</i></p> <p><i>Met name bij de gemeente Zeist hebben wij in het kader van de door de gemeente Zeist voorgestane burgerparticipatie gevraagd om participatie en inspraak.</i></p> <p><i>In onze brief aan het College van B&W en de leden van de Gemeenteraad van 21 februari 2019 gaven wij onze visie. Zeer nadrukkelijk hebben wij in deze brief o.a. geschreven dat wij graag bereid zijn tot constructief en open overleg. Na een telefonisch verzoek van ons begin april 2019 voor een gesprek tussen de wethouder en een aantal bewoners kregen wij telefonisch enige informatie. Na behoorlijk aandringen kregen wij de toezegging dat bekeken zal worden of een informatiebijeenkomst of inloophmoment voor de bewoners kan worden georganiseerd.</i></p> <p><i>De inloophbijeenkomst vond plaats op dinsdagavond 7 mei 2019, slechts 3 ½ weken voordat op 31 mei 2019 (de dag na Hemelvaart) onze inspraakreactie bij de gemeente Zeist moet worden ingediend. Tijdens de inloopavond presenteerden de WOM en gemeente Zeist zeer summier 2 planvarianten. Variant 1 omvat 1 appartementengebouw met 8 woningen en 1 appartementengebouw met 3 woningen . Variant 2 omvat 5 aaneen gebouwde grondgebonden patioachtige woningen en 1 appartementengebouw met 3 woningen.”</i></p> <p>Wat insprekers betreft is niet werkelijk en serieus werk gemaakt van participatie en van het betrekken van bewoners en hun belangen bij de planvorming.</p> <p>Dit terwijl de gemeente in de afgelopen jaren volgens insprekers herhaaldelijk positief en begripvol heeft gereageerd op inspraakreacties/zienswijzen van bewoners, onder meer bij het traject van het "Bestemmingsplan Partiële Herziening Kerckebosch d.d. 28-04-2015". Daartoe verwijzen zij naar een groot aantal passages in de Nota van Zienswijzen bij dit bestemmingsplan.</p> <p>Verder hebben insprekers vernomen dat de gemeente bij de herontwikkeling van de voormalige jeugdinstelling De Lindenhurst aan de Verlengde Slotlaan in Zeist een echt participatieproces met de omwonenden en andere belanghebbenden heeft opgezet. Insprekers verzoeken dringend om bij de behandeling van belanghebbende bewoners van bestemmingsplanwijzigingen willekeur te voorkomen en ook bij de herbesteding van het onderhavige plangebied veel meer rekening te houden met de visie en belangen van omwonenden dan tot nog toe is gebeurd.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Anders dan insprekers, meent het gemeentebestuur dat er wel werk is gemaakt van participatie en het betrekken van de belangen van bewoners bij de besluitvorming, en dat er wel goed naar de visie van omwonenden is geluisterd en bij de besluitvorming ook voldoende rekening is gehouden met hun belangen. Er is in een vroegtijdig stadium, toen er nog geen uitgewerkte plannen lagen, van gedachten gewisseld met omwonenden. Dat is bij elke volgende stap in de bestemmingsplanprocedure opnieuw gedaan en dat zal ook in de vervolprocedure (want dit is nog maar het voorontwerp bestemmingsplan) zo blijven.</p> <p>Luisteren naar de visie van omwonenden en rekening houden met hun belangen wil echter niet zeggen dat die belangen ook doorslaggevend moeten zijn. Ook andere belangen hebben gewicht en zijn in de afweging betrokken. Daarbij heeft het gemeentebestuur de visie van omwonenden ook in de planvorming verwerkt. Zo is de afscherpende groenstrook achter de Graaf Janlaan buiten het plangebied gebleven, is het maximum aantal woningen verder teruggebracht ten koste van de</p>

	<p>woningbouwopgave en dus ten kosten van betaalbare woonruimte voor andere inwoners van Zeist en de regio, krijgt het accentgebouw bij de noordelijke entree van de wijk een bescheiden bouwhoogte en wordt het terughoudend uitgevoerd, teneinde het afscherpende groen aan de Kerckeboschlaan te behouden.</p> <p>Ten aanzien van het woningtype, het maximum aantal woningen en de situering van de bebouwing blijft er verschil van inzicht bestaan tussen insprekers en het gemeentebestuur. Maar dat wil niet zeggen dat er geen werk is gemaakt van participatie en dat de belangen van omwonenden niet serieus zijn meegenomen.</p> <p>Van willekeur zou sprake zijn als het gemeentebestuur zijn bevoegdheid hier gebruikt voor een ander doel dan waarvoor die gegeven is. Daarvan is hier geen sprake. Bij de bevoegdheid van het gemeentebestuur om het bestemmingsplan vast te stellen, moet het bestuur alle bij het besluit betrokken belangen in redelijkheid afwegen. Dat zijn dus niet alleen de belangen van omwonenden maar ook andere betrokken belangen zoals onder meer het huisvestingsbelang en het belang bij een voldoende gedifferentieerd woningbestand.</p> <p>In het spraakgebruik is van willekeur sprake als het gaat om een tegen recht en regel indruisende manier van handelen. Ook daarvan is hier geen sprake. Conform het recht en de regels is er in een vroegtijdig stadium met omwonenden van gedachten gewisseld en is bij elke volgende stap in de besluitvorming naar de visie van omwonenden geluisterd en met hun belangen rekening gehouden. Dat participatie ook op een andere manier kan worden vormgegeven (zoals bij de herontwikkeling van de Lindenhorst), wil niet zeggen dat de wijze waarop de participatie op het onderhavige bestemmingsplan heeft plaatsgevonden niet deugt.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12.</p> <p>Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
Reactie	<p>G. Al jaren overlast, toch graag bereid tot constructief en open overleg</p> <p>Inspreker wijzen er op, dat zij de afgelopen jaren te maken hebben gehad met overlast vanwege sloop- en bouwwerkzaamheden in de omgeving.</p> <p>Het voornemen om het kerkgebouw te slopen en woningen te bouwen betekent opnieuw langdurig overlast.</p> <p>Toch zijn insprekers bereid tot constructief en open overleg.</p> <p>Het verzoek is dan ook de insprekers op een goede wijze te betrekken bij de planvorming.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>De langdurige werkzaamheden vragen het nodige incasseringsvermogen van omwonenden. Wij waarderen het dan ook zeer dat insprekers bereid blijven tot constructief en open overleg en zullen hen ook in het vervolgproces bij de planvorming blijven betrekken.</p> <p>Dat neemt niet weg dat het bestuur een eigen afweging moet maken en daarbij alle betrokken belangen moet betrekken. Ook dat zullen wij in het vervolgproces blijven doen.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
Reactie	<p>H. Bereidheid buurtbewoners tot alternatieve planontwikkeling</p>

	<p>Insprekers benadrukken een absolute voorkeur te hebben voor enkele vrijstaande woningen.</p> <p>In het geval de gemeente er aan wenst vast te houden om geen vrijstaande woningen te bouwen, dan moet gezamenlijk naar een alternatief worden gestreefd, waarin omwonenden zich ook kunnen vinden. Door middel van constructief en open overleg en op basis van participatie en inspraak wordt dan met elkaar een alternatieve planontwikkeling gerealiseerd.</p> <p>Insprekers denken hierbij aan de mogelijkheid van het realiseren van max. 7 grondgebonden patiowoningen, met een bouwhoogte van 6 meter en een 1^e verdieping waarvan circa 1/3 is bebouwd. Daarbij gaan insprekers er vanuit dat overal achter de Graaf Janlaan en langs de tuinen van Kerckeboschlaan 25 en 27 een groenstrook van 15 meter breed wordt gerealiseerd.</p> <p>Als goed voorbeeld wordt verwezen naar de villa's in het plan in de buurt Stuifduinen. Grondgebonden woningen met ruime groenvoorzieningen zal de aanblik aan het begin van de wijk aanzienlijk verbeteren en passen goed bij de rest van de woonomgeving. Insprekers/omwonenden kunnen zich vinden in een alternatief met max. 7 woningen die niet hoger zijn dan 6 meter.</p> <p>Tijdens de inloopavond d.d. 7 mei jl. is met de gemeente en WOM afgesproken om in de 2^e of 3^e week van juni 2019 een bijeenkomst te organiseren met de bewoners waarvan de percelen direct grenzen aan het plangebied, waarin hun wensen met betrekking tot het plangebied worden besproken.</p> <p>Insprekers verzoeken dhr. S. Smid van NCB Projectrealisatie bij dit overleg te betrekken, zodat hij meteen schetsen kan maken.</p> <p>Verzocht wordt om de wensen op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en de verdere planvorming.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Gehoord en gelezen de visie van de bewoners waarvan de percelen direct grenzen aan het plangebied, van andere omwonenden en alle andere betrokkenen, wenst de gemeente inderdaad vast te houden aan de bouw van gestapelde en patio woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Wel is het maximum aantal woningen terug gebracht van 16 naar 12 woningen.</p> <p>De gemeente is te allen tijde bereid om met de bewoners van de percelen die direct aan het plangebied grenzen te overleg met betrekking tot hun wensen ten aanzien van het plangebied. Dat geldt wat de gemeente betreft trouwens ook voor andere omwonenden of betrokkenen.</p> <p>Daarbij weegt de gemeente alle betrokken belangen af en is het niet zo dat er uiteindelijk een alternatief moet komen waarin de bewoners waarvan de percelen direct grenzen aan het plangebied, zich geheel moeten kunnen vinden. Dat zou een heel mooi resultaat zijn en is zeker het nastreven waard, maar uiteindelijk moet het gemeente bestuur gehoord alle betrokkenen een zorgvuldig besluit nemen na afweging van alle betrokken belangen en niet alleen die van de direct omwonenden. Dat betekent dat de belangen van de bewoners waarvan de percelen grenzen aan het plangebied, niet op voorhand als doorslaggevend worden aangewezen.</p> <p>Het staat de bewoners waarvan de percelen direct grenzen aan het plangebied vrij om een eigen deskundige in te huren en zich bij een overleg door deze deskundige te laten bijstaan. De gemeente heeft zijn eigen deskundigen en zal die voor de onderhavige planvorming ook blijven gebruiken. Uiteraard kunnen schetsen van een door de bewoners ingehuurde deskundige worden meegenomen bij de verdere gedachten en besluitvorming.</p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p>Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

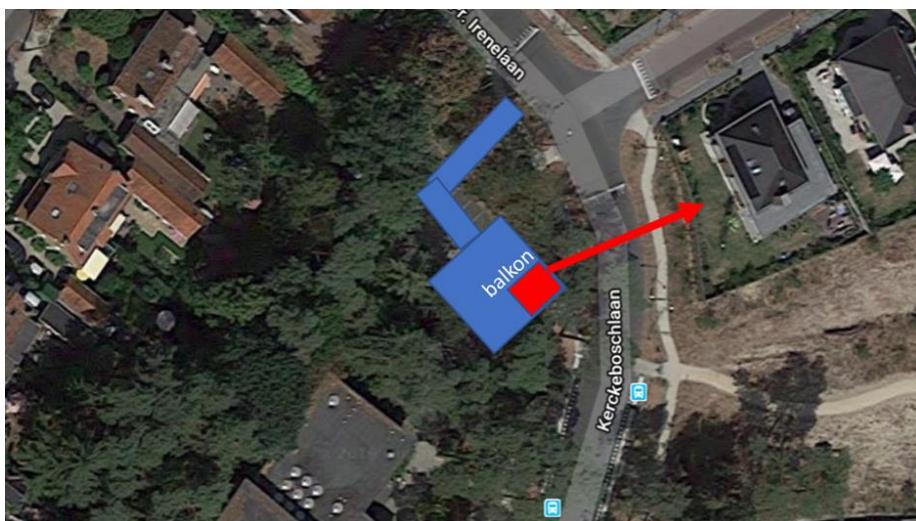
2.2 Inspreker 2

Reactie:

Insprekers geven aan dat de voorgenomen wijziging invloed heeft op hun woongenot.

Drie jaar geleden was er nog geen intentie de bestemming van betreffende kavel te veranderen. Voor ons betekende dit vrij uitzicht en privacy aan de Kerckeboschlaan en daarom hebben wij juist grote raampartijen en tuin aan de Kerckebosch gesitueerd. De bouw van woningen op het kavel Kerckeboschlaan 29 zou voor onze privacy en bosuitzicht grote gevolgen hebben. De bouw van appartementen zou onze privacy helemaal verslechteren.

Insprekers verwijzen ter verduidelijking naar de bijlage: situatieschets en foto van de woning zoals hieronder opgenomen.

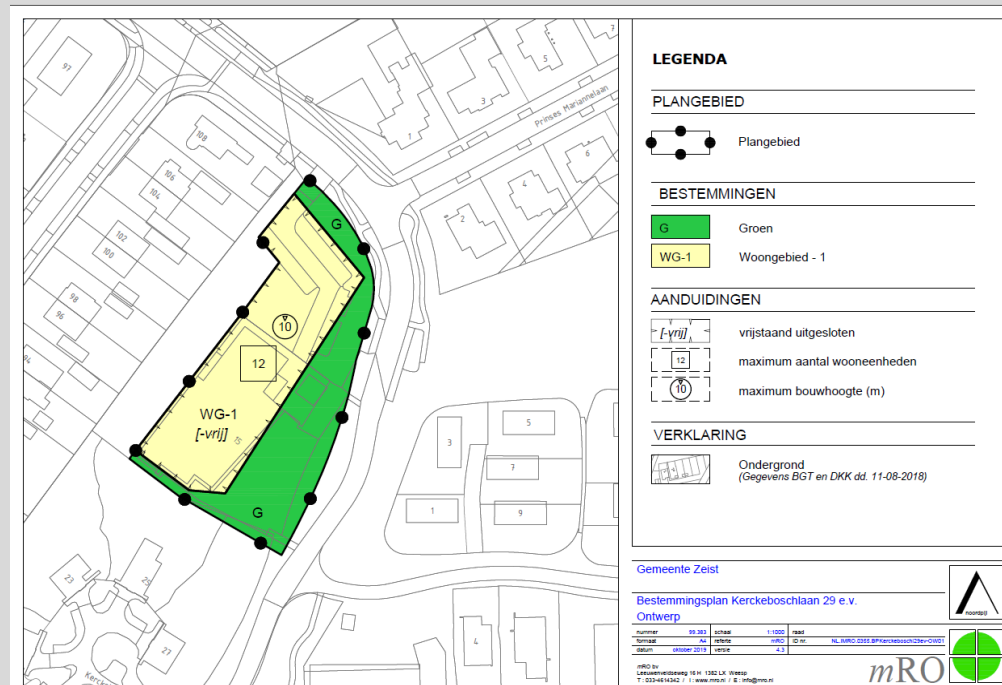


Insprekers verzoeken om in het bestemmingsplan de mogelijkheid van appartementen te verwijderen. Daarnaast zouden zij graag met de gemeente de mogelijkheden bespreken om de schade voor ons zo beperkt mogelijk te houden.

**Reactie
gemeente:**

Zoals wellicht bekend is het kerkgebouw gedurende de herontwikkeling van Kerckebosch deels verhuurd aan het Apostolisch Kerkgenootschap en deels gebruikt als het wijkinformatiecentrum voor de herontwikkeling en bouw van Kerckebosch. In die periode is ook onderzocht of het kerkgebouw wellicht kon worden behouden en daarvoor een passende nieuwe invulling mogelijk is. De onderhouds- en beheerkosten zijn echter zodanig dat geen goede oplossing is gevonden. Op grond daarvan is de beslissing genomen om het kerkgebouw te slopen en op deze locatie woningen neer te zetten.

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan aangepast en zijn waarborgen in het plan opgenomen om de bestaande bomen en begroeiing aan de Kerckeboschlaan te behouden. Daartoe is de woonbestemming verkleind en heeft de groenstrook ook een groenbestemming gekregen met een vergunningplicht voor kappen en de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen.



Aangepaste verbeelding augustus 2019.

Op die wijze is verzekerd dat er voldoende afstand wordt gehouden tot de woning van insprekers (circa 35 meter) en dat het afschermdende groen en de groene aanblik behouden blijven.



Schermafdruk google streetview. Ook groenstrook links van het wandelpad blijft behouden.

Aan het verzoek om de mogelijkheid van een appartementengebouw te verwijderen kan echter niet tegemoet worden gekomen. Er ligt namelijk een forse woningbouwopgave en een besluit van de gemeenteraad om de bouw van betaalbare woningen in Zeist te versnellen. Op basis van deze woningbouwopgave zou een groot appartementengebouw met flinke aantallen betaalbare woningen hier de voorkeur hebben. Dat past echter niet in de kwaliteit die in Kerckebosch is beoogd en zou te veel ten koste gaan van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Uit stedenbouwkundig oogpunt zou op deze noordelijke entree bovendien een stevig accentgebouw wenselijk zijn om de entree naar de nieuwe wijk te benadrukken. Ook daar is van afgezien om een te grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden te voorkomen.

Wel is het maximum aantal woningen mede naar aanleiding van de reactie van insprekers terug gebracht van 16 naar 12. Door op het onderhavige perceel maximaal 12 woningen voor te schrijven met een maximale bouwhoogte van 10 meter, is een kwalitatieve invulling verzekerd die past binnen Kerckebosch en rekening houdt met het woon- en leefklimaat (waaronder uitzicht en privacy) van omwonenden. Door gestapeld te bouwen in de vorm van appartementengebouwen blijft de bebouwing compact en kunnen zoveel mogelijk bestaande bomen worden behouden. Daarbij wordt er zoveel mogelijk ter plaatse van de huidige bebouwing en verharding (parkeerplaats) gebouwd om de bestaande afschermende bomen/begroeiing zoveel mogelijk te kunnen behouden.

Op die wijze kan voldoende rekening worden gehouden met de privacy van aangrenzende bewoners en kan onaanvaardbare inkijk worden voorkomen.

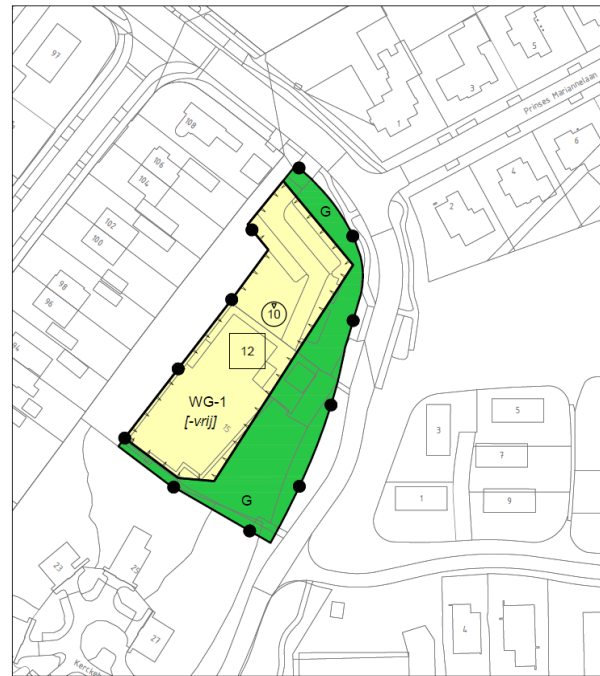
Wat betreft het verlies van uitzicht en privacy van insprekers is mede van belang dat de privacy al wordt beïnvloed door de situering van de hoekwoning aan de openbare weg in een woonwijk. Langs 2 zijden van de woning en tuin van insprekers loopt een wandelpad/openbare weg en insprekers hebben op hun perceelsgrens een dichte schutting geplaatst. Dat draagt bij aan de behoefte van privacy maar beperkt het uitzicht vanaf het grote raam en terras. Het uitzicht boven de schutting op de bomen blijft behouden, maar verandert wel omdat daarachter appartementen worden gebouwd. In een stedelijke woonomgeving als Kerckebosch is dat gelet op de ruime afstand aanvaardbaar.

Voor zover insprekers menen schade te lijden als gevolg van de beoogde ontwikkelingen is het altijd mogelijk daarover een afspraak te maken met de gemeentelijke projectleider.

<i>Conclusie:</i>	<p>Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12.</p> <p>Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
-------------------	---

2.3 Inspreker 3

<i>Zienswijze:</i>	<p>Insprekers zijn op zich geen tegenstander van het bouwen van woningen op de genoemde locatie. Om te streven naar een goede leefbaarheid en aangezicht van de wijk, verzoeken insprekers deze inspraakreactie mee te nemen in de uitwerking van de plannen.</p> <p>Insprekers zijn tevreden met de uitgangspunten m.b.t. de keuze voor bebouwing. Zelf denken insprekers dat het plaatsen van zelfstandige woningen dan wel patiowoningen het beste op deze plek in de wijk zou passen. Bij de uitwerking van het plan zien insprekers graag dat niet wordt afgeweken van de volgende uitgangspunten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. bouwen van koopwoningen in het duurdere segment; b. een ondergrondse parkeergelegenheid; c. het groene concept in de wijk: zoveel mogelijk bomen op het perceel behouden; de groenstrook tussen Kerckeboschlaan en het betreffende perceel volledig behouden. <p>Insprekers zijn geen voorstander van de mogelijkheid tot het oprichten van een appartementencomplex t.o. de Prinses Mariannelaan. Toekomstige bewoners van dit complex kijken rechtstreekt in de tuin van insprekers die dit ervaren als bezwarend voor hun privacy en bewegingsvrijheid. Indien toch wordt gekozen voor een appartementencomplex, verzoeken insprekers het volgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vast houden aan de max. vastgestelde bouwhoogte van 10m, en geen gebruik maken van de uitloop van 10%; 2. het appartementencomplex meer aan het oog onttrekken. Eventueel door het plaatsen van een dichtere groenstrook als afscheiding tussen de Kerckeboschlaan en het betreffende perceel. Of het complex meer naar achteren verplaatsen.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>De realistische invalshoek van de reactie van insprekers wordt zeer gewaardeerd. Mede naar aanleiding van deze reactie is het plan ook aangepast en is het maximum aantal woningen terug gebracht van 16 naar 12, is de woonbestemming verkleind en heeft de bestaande groenstrook langs de Kerckeboschlaan een groenbestemming gekregen. Dit om te waarborgen dat de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk op de locatie van de bestaande bebouwing en verharding (parkeerplaats) wordt gerealiseerd en er zoveel mogelijk bomen/begroeiing kunnen worden behouden.</p>



LEGENDA

PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

Groen

Woongebied - 1

AANDUIDINGEN

vrijstaand uitgesloten

maximum aantal wooneenheden

maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

Ondergrond
(Gegevens BGT en DKK dd. 11-08-2018)

Gemeente Zeist

Bestemmingsplan Kerckboschlaan 29 e.v.

Ontwerp

nummer	03 383	schaal	1:1000	maat	A4
type	na	status	2019	in	in
datum	oktober 2019	versie	4.3		

mRO bv
Lindendreef 15-17 1382 LK Wierden
T: 033-4614342 | F: www.mro.nl | E: info@mro.nl

Aangepaste verbeelding augustus 2019.

Verder voorziet het plan er in dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande kelder onder het kerkgebouw om het parkeren verdiept/ondergronds op te lossen om ook op die wijze zoveel mogelijk groen te behouden.



Schermafdruk google streetview: Groenstrook behouden bouwen op parkeerplaats.

De bouw van een appartementencomplex is nodig om voldoende bij te dragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Zeist. Er ligt namelijk een forse woningbouwopgave en een besluit van de gemeenteraad om de bouw van betaalbare woningen in Zeist te versnellen. Op basis van deze woningbouwopgave zou een groot appartementengebouw met flinke aantallen betaalbare woningen hier de voorkeur hebben. Dat past echter niet in de kwaliteit die in Kerckbosch is beoogd en zou te veel ten koste gaan van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Uit stedenbouwkundig oogpunt zou op deze noordelijke entree bovendien een stevig accentgebouw wenselijk zijn om de entree naar de nieuwe wijk te benadrukken. Ook daar is van afgezien omdat dat een te grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden te voorkomen.

	<p>Om die reden is het maximum aantal woningen hier beperkt tot 12 en is voor de maximale bouwhoogte van 10 meter aangesloten bij de bouwhoogte van de vrijstaande woningen in de omgeving.</p> <p>Het schetsontwerp voor de woongebouwen moet echter nog worden uitgewerkt en daarbij wordt gestreefd naar zoveel mogelijk kwaliteit binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarbij is het mogelijk om vanwege aantoonbare extra kwaliteit 10% van de voorgeschreven bouwhoogte af te wijken. Een dergelijk verzoek dient te worden beoordeeld door het Kwaliteitsteam Kerckebosch en daarvoor is toestemming nodig van de gemeente. Bovendien kunnen omwonenden in dat concrete geval bezwaar maken tegen de beslissing om af te wijken. Die werkwijze is overal in Kerckebosch toegepast, zonder dat dit altijd tot afwijkingen heeft geleid en heeft zich bewezen in het realiseren van extra kwaliteit. Gelet op de afstand tot het perceel van insprekers is er geen noodzaak om op voorhand een beperkte afwijkingmogelijkheid uit te sluiten.</p> <p>Door op het onderhavige perceel maximaal 12 woningen voor te schrijven met een maximale bouwhoogte van 10 meter, is een kwalitatieve invulling verzekerd die past binnen Kerckebosch en rekening houdt met het woon- en leefklimaat (waaronder privacy en bewegingsvrijheid) van omwonenden. Door gestapeld te bouwen in de vorm van appartementengebouwen blijft de bebouwing compact en kunnen zoveel mogelijk bestaande bomen worden behouden. Daarbij wordt er zoveel mogelijk ter plaatse van de huidige bebouwing en verharding (parkeerplaats) gebouwd om de bestaande afscherpende bomen/begroeiing zoveel mogelijk te kunnen behouden. Op die wijze kan voldoende rekening worden gehouden met de privacy van aangrenzende bewoners en kan onaantoonbare inkijk worden voorkomen.</p> <p>Wat betreft het verlies van privacy en bewegingsvrijheid van insprekers is mede van belang dat de privacy al wordt beïnvloed door de situering van de hoekwoning aan de openbare weg in een woonwijk. Langs 2 zijden van de woning en tuin van insprekers loopt een wandelpad en openbare weg.</p> <p>Tot slot het verzoek om uitsluitend koopwoningen in het duurdere segment te bouwen. Dat strookt niet met de grondslag voor het initiatief van de herontwikkeling van Kerckebosch. Kerckebosch is van oudsher een wijk met een groot aantal sociale woningen. Op de locatie van de woning van insprekers stond vroeger een flat met sociale woningen. Die sociale woningen zijn voor een groot deel gesloopt om een noodzakelijke kwaliteitsslag te kunnen maken, onder de expliciete voorwaarde dat er betaalbare woningen terug zouden komen (en bewoners terug konden keren naar hun vernieuwde wijk).</p> <p>De prachtige kavel en woning van insprekers heeft de Wijk Ontwikkelingsmaatschappij alleen kunnen realiseren omdat de vorige bewoners (die op een sociale woning zijn aangewezen) bereid waren hun woning op te geven voor een verbeterde leefomgeving.</p> <p>Gelet op deze voorgeschiedenis is het niet redelijk om sociale woningen op de onderhavige locatie uit te sluiten.</p> <p>Overigens is de wijk Kerckebosch in Nederland het bewijs dat er kwalitatief hoogwaardige sociale woningbouw mogelijk is in een mooie omgeving. Dat was bij de oude wijk al zo en is in de nieuwe wijk nog verder versterkt.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plan gedeeltelijk aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied-1' verkleind en hebben de randen van het perceel een groenbestemming gekregen met de mogelijkheid voor een auto ontsluiting van de gebouwen. Verder is het maximum aantal woningen op deze locatie teruggebracht van 16 naar 12.</p>

	Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
--	---

3.2 Ambtshalve aanpassingen

In de bijlagen bij de regels is de veel te algemene Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis (gebaseerd op de algemene milieuzoneringslijst van de VNG) vervangen door een beter toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis met veel voorkomende activiteiten in de woonomgeving die daar ook als passend kunnen worden beschouwd.

In het voorontwerp van dit bestemmingsplan was in hoofdstuk 4 van de toelichting gemotiveerd waarom er voor de bouw van 12 woningen geen milieu effect rapport hoeft te worden opgesteld. Naar aanleiding van recente ontwikkelingen in de jurisprudentie is het echter nodig om daarvoor een aparte aanmeldnotitie op te stellen. Dat is voor het onderhavige bestemmingsplan gebeurd in de 'Notitie m.e.r.-beoordeling Kerckeboschlaan 29 e.v. Zeist' die als bijlage achter de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Op basis van deze notitie kunnen B&W (die bevoegd zijn om het bestemmingsplan voor te bereiden) het expliciete besluit nemen om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen en daartoe geen m.e.r. op te stellen of m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Bijlage 1 Integrale inspraakreacties en de bijlagen daarbij.

Bijlage 2 NAW gegevens ingekomen zienswijzen

