

Zeist

Bestemmingsplan Zeisterwerf

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

035500.20171307

datum:

6 oktober 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1. Terinzagelegging	3
1.2. Zienswijzen	3
1.3. Ontvankelijkheidsbeoordeling	3
Hoofdstuk 2. Beantwoording zienswijzen	6
2.1. Algemene beantwoording	6
2.2. Reclamant	14
2.3. Reclamant 2	15
2.4. Reclamant 3	16
2.5. Reclamant 4	19
2.6. Reclamant 5	27
2.7. Reclamant 6	30
2.8. Reclamant 7	33
2.9. Reclamant 8	34
2.10. Reclamant 9	41
2.11. Reclamant 10	42
2.12. Reclamant 11	43
2.13. Reclamant 12	44
2.14. Reclamant 13	47
2.15. Reclamant 14	49
2.16. Reclamant 15	50
2.17. Reclamant 16	53
2.18. Reclamant 17	55
2.19. Reclamant 18	56
2.20. Reclamant 19	58
2.21. Reclamant 20	65

Hoofdstuk 3.	Wijzigingen in het bestemmingsplan	66
3.1.	Wijzigingen als gevolg van zienswijzen	66
3.2.	Ambtelijke wijzigingen	67
Bijlagen		
Bijlage 1	Overzicht gesprekken met omwonenden in de planontwikkelingsfase	72
Bijlage 2	Ontwerp: kopse kant “Noordgebouw” (met positie ten aanzien van de groenzone) en bouwhoogte	74

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Zeisterwerf heeft met ingang van donderdag 15 juni 2017 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een mondeling of schriftelijke zienswijzen. In totaal zijn in deze periode 20 zienswijzen binnengekomen, allen tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In deze nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Omdat de zienswijzen inhoudelijk deels gelijk waren is er voor bepaalde onderwerpen in eerste instantie een algemene reactie vanuit de gemeente opgesteld waar, indien deze reactie antwoord geeft op het gestelde in de zienswijze, in de beantwoording naar verwezen is. De ingediende zienswijzen worden per afzonderlijke zienswijze in tabelvorm samengevat (kolom 2) en beantwoord (kolom 3). In een conclusie is per zienswijze aangegeven of deze geheel of gedeeltelijke gegrond- of ongegrond is en of deze aanleiding geeft tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Andere onderdelen worden voor kennisgeving aangenomen.

1.2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zeisterwerf zijn 20 zienswijzen ingediend.

1.3. Ontvankelijkheidsbeoordeling

Het voorontwerp bestemmingsplan Zeisterwerf heeft vanaf 15 juni t/m 27 juli ter inzage gelegen. Alle zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ontvangen. De conclusie is dat alle twintig zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling zullen worden genomen.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ten gevolge van de zienswijzen en de ambtelijk wijzigingen.

Hoofdstuk 2. Beantwoording zienswijzen

2.1. Algemene beantwoording

De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Zeisterwerf kennen onderling veel overeenkomsten. Het betreft met name vragen en opmerkingen over de hoogte, de stijl en de situering van het bouwplan, over de nog niet uitgewerkte fase 2 van het plan, het aspect verkeer en parkeren, behoud van het aanwezige groen en de uitgevoerde onderzoeken. Deze reacties zijn deels uitvloeelingen van het feit dat het plangebied door middel van dit bestemmingsplan in één keer voor wonen bestemd wordt. Voor fase 1 is een concreet plan, voor fase 2 dient dit nog uitgewerkt te worden. Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridische kader waarbinnen slechts de planontwikkeling van fase 1 plaats kan vinden. Voor fase 2 zullen de kaders later uitgewerkt worden. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is zoveel mogelijk getracht alle vragen inhoudelijk te beantwoorden, waarbij de concrete bouwplannen van Surplus in fase 1 leidend zijn. Waar mogelijk zal ingegaan worden op fase 2, echter enkel voor zover hier op dit moment op basis van beschikbare informatie een antwoord kan worden gegeven.

In dit algemene deel wordt inhoudelijk ingegaan op de beantwoording van een groot aantal overeenkomstige reacties. Deze zijn onderstaand puntsgewijs opgesomd. Daarna wordt ingegaan op de beantwoording van de individuele inspraakreacties voor zover nog relevant na het algemene gedeelte.

1. Hoogte, stijl en situering appartementengebouw

Zienswijzen: Omgeving onvoldoende betrokken bij totstandkoming plan

De Vereniging Woongroep Surplus (hierna: Surplus) heeft inspanningen geleverd om het appartementencomplex zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de omgeving. Dit hebben zij gedaan door een gerenommeerd architectenbureau in de hand te nemen (ZECC Architecten) en veel aandacht te besteden aan de ruimtelijke inpassing van het nieuwe gebouw in zijn omgeving. Daarnaast heeft Surplus sinds aanvang van het initiatief de belangen van de omgeving en overige belanghebbenden actief meegenomen bij de uitwerking van het plan. Zo heeft in de afgelopen twee jaar met de aanwonenden van de van Renesselaan, de Griffensteijnselaan, alsmede het blindeninstituut Bartiméus (hierna: Bartiméus) meermalen contact plaatsgevonden. Surplus heeft getracht, in overleg met de gemeente, de adviezen, aanbevelingen en

wensen zoveel mogelijk te verwerken in het ontwerp. In dit proces is het ontwerp van het appartementencomplex meerdere malen aangepast en is de bouwhoogte teruggebracht van 13 meter naar 10 meter.

Wij verwijzen hierbij naar bijlage 1 bij deze Nota van Beantwoording waarin een overzicht van de overlegmomenten is opgenomen.

Zienswijzen: Appartementsgebouw van 3 etages past niet in de buurt

Wij begrijpen dat reclamanten van mening zijn dat het nieuwe appartementsgebouw niet past bij de woningen uit de jaren '30 en '50 door het verschil in bouwstijl en het verschil tussen hoogbouw en laagbouw. Voor het nieuwe ontwerp is echter ook nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de moderne bouw van Bartiméus. Dit gebouw heeft eveneens een moderne bouwstijl met meerdere bouwlagen. Dit is zichtbaar vanaf de openbare weg, wat zorgt voor een duidelijke visuele verbinding en een eenduidig stedenbouwkundig kader. Surplus heeft vanaf de aanvang in 2014 al laten weten niet geïnteresseerd te zijn in grondgebonden woningen. Vanwege de behoefte aan een complex voor senioren met een levensloopbestendige bouw is gekozen voor een appartementencomplex. Hierbij is gekozen voor een lichte en luchtige bouwstijl en de voorwaarde dat er niet meer dan 3 verdiepingen zouden komen. Deze informatie was bij de gemeente bekend bij de aanvang van het overleg over de verwerving van de grond op het terrein van de gemeentewerf. Ten aanzien van het verschil in bouwstijlen merken wij op dat in veel steden oud en modern goed samengaan. Het terrein van de gemeentewerf is weliswaar een uitbreiding van het stedelijk gebied van Zeist-West, maar ligt stedenbouwkundig in een overgangsgebied van oud naar nieuwbouw.

Daarnaast geldt voor het plangebied in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' en is er een gemeentewerf toegestaan, alsmede overige vormen van bedrijvigheid. Bedrijven zorgen voor de nodige overlast onder andere in de vorm van geluid, stof en geur. Met het nieuwe plan komt de bestemming 'Bedrijf' te vervallen. Het gevolg is dat de functie bedrijvigheid met de bijbehorende overlast worden vervangen door de functie wonen, met in het geval van Surplus een modern woongebouw en dientengevolge een afname van de huidige en mogelijk toekomstige overlast als gevolg van de huidige en andere, binnen het huidige bestemmingsplan passende bedrijvigheid.

Zienswijzen: Architectonisch ontwerp onvoldoende

Uw mening wordt gewaardeerd maar wij delen deze opvatting niet. Het architectenbureau heeft een ontwerp aangeleverd voor een gebouw in twee bouwvolumes met een terrasvormige opbouw en een gevelontwerp met 50% baksteen en 50% glas. Het ontwerp kan gezien worden als een icoon voor een plan dat antwoord geeft op eigentijdse vragen van senioren. De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zeist heeft op verzoek van het College van Burgemeester en Wethouders een advies gegeven op het schetsontwerp van Surplus (dossiernummer ZE17-00163/1, GemeentenummerOV20170527/D. Melman, dd. 26 mei 2017). Het advies was positief en de Commissie stemde, met waardering, in met de hoofdopzet van het plan zoals voorgesteld. Volgens de Commissie voegt het voorgestelde bouwvolume zich op een goede wijze in de omgeving en leidt het plan bij een zorgvuldige verdere uitwerking tot een aantrekkelijk vormgegeven bebouwingsbeeld op deze locatie. Dit advies wordt door de gemeente als leidend beschouwd.

Zienswijze: Gebouw wordt te hoog

In overleggen tussen Surplus, bewoners en de gemeente is hier aandacht aan besteed, waarbij een compromis is gesloten en de bouwhoogte van 10 meter is vastgelegd op basis van het huidige aanwezige bodemprofiel. Hieraan zijn onder andere de hiernavolgende afwegingen vooraf gegaan. Het oorspronkelijke ontwerp ging uit van 23

appartementen (in plaats van de huidige 22 appartementen), gelegen in een tweetal geschakelde woonvolumes, maar met vier woonlagen en een inpandige halfverdiepte parkeerbak. Gelet op de bezwaren van de omwonenden en mede vanwege het feit dat het terrein van de Zeisterwerf circa 1 meter hoger ligt dan de tuinen aan de van Renesselaan, is reeds in aanvang afgezien van een vierde woonlaag. De bouwhoogte werd hiermee 13 meter. Tijdens een informatiebijeenkomst op 31-03-2015 door de omwonenden geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van 13 meter hebben geleid tot een herziening van het ontwerp. De bouwhoogte, uitgaande van een ontwerp met halfverdiepte parkeerbak, is door Surplus teruggebracht naar 11,25 meter. Ook de terrassen aan de zuidzijde, in de richting van de van Renesselaan zijn verdwenen uit het ontwerp om tegemoet te komen aan de wensen van de aanwonenden ten aanzien van privacy.

Tijdens een nieuwe informatiebijeenkomst op 08-06-2016 is wederom bezwaar geuit tegen de bouwhoogte, die volgens omwonenden nog steeds te hoog was. Een door de gemeente geïnitieerd bemiddelingstraject onder leiding van een onafhankelijke voorzitter heeft geleid tot de huidige variant met parkeren op maaiveld rondom het gebouw waarbij de half verdiepte parkeerbak is komen te vervallen. De bouwhoogte is door Surplus nogmaals teruggebracht naar 10 meter.

In het eindverslag van het overleg tussen Surplus, de bij het overleg aanwezige bewoners en gemeente (zie bijlage 1) is opgenomen dat met bewoners van de van Renesselaan, de Griffensteijnselaan en Bartiméus een zekere consensus is bereikt over de bouwhoogte van 10 meter. Ten aanzien van de toegevoegde hoogte door de beide liftschachten geldt dat dit slechts een kleine oppervlakte betreft. Het heeft geen ophoging van de bouwhoogte over de gehele oppervlakte van het gebouw tot gevolg. Deze liftschachten kunnen hiermee beschouwd worden als een ondergeschikt bouwdeel met een geringe hoogte die weinig extra hoogte zal toevoegen aan het appartementsgebouw. Het definitieve plan is op 21-02-2017 in een informatiebijeenkomst aan de omwonenden gepresenteerd.

Feit is dat Surplus als gevolg van dit compromis extra grond van de gemeente heeft moeten aankopen om de parkeerplaatsen op maaiveld mogelijk te maken en om inpandige bergingen te kunnen realiseren die eerder in de half verdiepte parkeerkelder waren voorzien. Hierdoor moest het aantal appartementen teruggebracht worden tot 22. Een en ander leidde tot aanzienlijke meerkosten c.q. verlies aan opbrengst.

Ten slotte willen wij hierbij aangeven dat in de vigerende plannen ter plaatse van de Van Renesselaan een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan en ter plaatse van de gemeentewerf een bouwhoogte van 12,5 meter. Het nu voorliggende ontwerp heeft een aanzienlijk lagere bouwhoogte.

Zienswijzen: Zonlichtbeperking onvoldoende onderzocht

De gemeente heeft begrip voor de zienswijze ten aanzien van de uitgevoerde bezonningsstudie. Deze zienswijze is gegrond. De bezonningsstudie is naar aanleiding hiervan aangepast en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In de studie is tevens de situatie op de tijdstippen 18.00 uur en 21.00 uur inzichtelijk gemaakt en aandacht besteed aan de aanwezige bomen in de groenstrook tegen de erfgrens. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de zonlichtbeperking ter plaatse van de percelen aan de van Renesselaan beperkt is. Hierbij speelt mee dat de reeds aanwezige bomenrij ter plaatse van de groenstrook reeds voor zonlichtbeperking zorgt.

Afstand tot perceelgrens

De afstand van het appartementengebouw tot de erfgrens voldoet aan de wettelijke vereisten. De kleinste maat vanaf het appartementengebouw tot aan de bestaande bebouwing bedraagt circa 6,5 meter (zie bijlage 2). Dit betreft de afstand van de beoogde garageboxen tot aan de noodwoning ter plaatse van het perceel Van

Renesselaan 64A. Van de overige percelen die met hun achtertuin grenzen aan het Surplus-kavel staat de hoofdbebouwing veel verder weg, circa 40 meter. Ten opzichte van de huidige bebouwing komen de gevels van het appartementengebouw verder van de erfafscheiding te liggen. De reeds aanwezige groenstrook is in de regels vastgelegd en dient in stand te worden gehouden. Dit biedt omwonenden de garantie dat hinder als gevolg van de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk beperkt wordt.

Samenvattend merkt de gemeente op dat zij het zeer spijtig vindt dat ondanks de aanpassingen aan het bouwplan op basis van de diverse overlegmomenten, de in dit bestemmingsplan aan Surplus geboden mogelijkheden nog tot bezwaren leiden. Het bouwplan biedt de planologische mogelijkheden voor het beoogde bouwplan van Surplus en voldoet aan de eisen van een "goede ruimtelijke ordening". Uit de verschillende onderzoeken is gebleken dat aan alle geldende normen wordt voldaan. Bezwaren met betrekking tot fase 2 van de beoogde ontwikkeling zullen met het oog op de nog te volgen voorbereiding van het uitwerkingsplan ter kennisgeving worden aangenomen. De omgeving is in voldoende mate betrokken bij de planvorming. Naar aanleiding daarvan is het plan in een eerder stadium al voldoende aangepast.

2. Ontwikkeling fase 2

Zienswijzen: Kaders voor de uitwerking van fase 2 ontbreken

Wij begrijpen dat er zorgen bestaan omtrent de ontwikkeling van de het oostelijke deel van het plangebied (hierna: fase 2). Deze zorgen komen echter te vroeg in deze fase waarin met name de uitwerking van fase 1, het appartementengebouw van Surplus, centraal staat. De uitwerking van fase 2 is er nog niet. Er wordt terecht aangegeven dat er nog veel onduidelijkheid bestaat over hoe dit deel precies zal worden uitgewerkt. De gemeente zal op middellange termijn aanvangen met de uitwerking van fase 2, maar biedt vooraf de garantie dat dit deel ruimtelijk goed ingepast zal zijn, met aandacht voor behoud van de aanwezige groenstrook en de vormgeving. De gemeente zal eerst een inpassingsplan opstellen in overleg met de omgeving. Ten aanzien van het opgenomen aantal maximum woningen geldt dat dit is gebaseerd op een eerste globale stedenbouwkundige verkenning. Wanneer bij de verdere uitwerking blijkt dat het aantal van 60 woningen vanuit ruimtelijk oogpunt te veel is voor de beschikbare ruimte, zal de gemeente dit aantal naar beneden bijstellen.

Zienswijzen: plan wijkt af van verplichte woningdifferentiatie, zorgen met betrekking tot woningdifferentiatie fase 2

Wat betreft het beoogde woningprogramma voor fase 2 kan op dit moment nog geen uitspraak worden gedaan. Omdat met het plan van Surplus merendeels woningen in het duurdere segment worden gerealiseerd zal de nadruk voor de tweede fase waarschijnlijk meer liggen op de realisatie van kleinere woningen in het goedkopere en middeldure segment. Alleen op die manier kan de voorgestane woningdifferentiatie zoals vastgelegd in de Woonvisie Zeist worden bereikt. Het uitwerkingsplan moet in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan in balans zijn. De gemeenteraad kan hier alleen beargumenteerd van afwijken.

Zienswijzen: fase 1 en fase 2 moeten procedureel gescheiden worden

Fase 2 is meegenomen in het plan zodat het gehele plangebied gereserveerd kon worden voor wonen. De concrete plannen (fase 1) zijn hierbij direct als zodanig bestemd.

Voor fase 2 geldt na vaststelling van het bestemmingsplan Zeisterwerf een uitwerkingsplicht zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Door middel van een uitwerkingsplan voor fase 2 zal de uitwerkingsplicht van de gemeente worden ingevuld. De procedure hiervoor zal zorgvuldig worden gevolgd, waarbij eveneens de gebruikelijke wettelijke verplichtingen ten aanzien van inspraak en overleg gelden. Over de invulling van fase 2 is nog geen beslissing genomen. Voor fase 2 geldt dat

alleen vastligt dat hier woningbouw zal worden gerealiseerd en dat de bouwhoogte wordt beperkt tot eveneens 10 m. Overige ruimtelijke en programmatische aspecten zullen op een later moment worden ingevuld. Hieronder valt ook de nadere invulling van de parkeerfunctie en de toets aan de gemeentelijke parkeernorm. Omwonenden zullen dan weer in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het plan.

Zienswijzen: Plan leidt tot waardedaling van woningen

Wij begrijpen de zorgen van omwonenden ten aanzien van de mogelijke waardedaling van hun woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een waardevermindering van 2% binnen het normale maatschappelijke risico valt. Wanneer de waardevermindering boven de 2% uitkomt, kan een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend, voor zover schade niet anderszins is verzekerd. Er zal dan een vergelijking gemaakt worden tussen enerzijds het nieuwe bestemmingsplan en anderzijds het oude bestemmingsplan plus de onherroepelijke vrijstellingen. In dit geval is het oude plan het vigerende bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg Noord dat op 6-12-2012 is vastgesteld. Verder heeft de gemeente een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten ten aanzien van verhalen van planschade.

Zienswijzen: Terinzageleggingstermijn te kort in verband met vakantie

Wij begrijpen dat met het ontwerpbestemmingsplan voor sommige partijen een mogelijkheid tot inspraak is overgeslagen. Omdat er reeds een uitgebreid inspraaktraject aan de totstandkoming van het voorliggende plan vooraf is gegaan, heeft de gemeente er, in overleg met Surplus, voor gekozen het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage te leggen en de voorontwerpfase over te slaan. Daarbij geldt dat terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan wettelijk niet verplicht is. Bij raadsbesluit van 9 december 2014 is besloten dat een plan minimaal 3 weken voor de schoolvakanties ter inzage dient te worden gelegd, zodat er voor omwonenden voldoende tijd is om het plan in te zien en er op te reageren. De ter inzage legging van dit plan was in overeenstemming met dit besluit. De procedure is daarmee ook conform de inspraakverordening van de gemeente Zeist verlopen. Ten overvloede kan vermeld worden dat Surplus ongeveer één week voor de aanvang van de termijn van terinzagelegging alle omwonenden hierover schriftelijk heeft geïnformeerd.

Zienswijzen ten aanzien van overige aspecten fase 2

De plannen voor twee-onder-een-kapwoningen waaraan in meerdere reacties wordt gerefereerd, zijn nooit concreet geweest. Hier valt dan ook geen status aan te verlenen. Omdat de uitwerking van fase 2 er nog niet is, is het tevens nog niet mogelijk om een integraal beeld te geven, noch een uitspraak te doen over gestapelde of grondgebonden woningen, of mogelijke haalbaarheid ten aanzien van overige onderzoeksaspecten. Wel is duidelijk dat voor het gehele plangebied woningbouw beoogd is. Ten aanzien van lichtmasten heeft de gemeente beleid. Het plan zal hier aan moeten voldoen. Er bestaan voldoende mogelijkheden voor bijvoorbeeld ledverlichting, lagere armaturen of afscherpende maatregelen. Deze mogelijkheden zullen bij uitwerking van het plan worden onderzocht en indien noodzakelijk worden doorgevoerd. In fase 1 is geen sprake van lichtmasten of geplande fiets- en voetpaden. Het is belangrijk om hier te benadrukken dat op het oostelijke gedeelte van het plangebied op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen woningen kunnen worden gebouwd. Woningen kunnen pas worden gebouwd nadat de procedure voor het uitwerkingsplan is doorlopen. Bij die procedure worden de omwonenden weer betrokken.

Opgemerkt wordt dat de informatie over wijziging bestemmingsplan, mede voor fase 2, uitvoerig is toegelicht op de informatiebijeenkomst voor omwonenden op 21 februari 2017. De betreffende presentaties zijn voor alle omwonenden beschikbaar gesteld.

3. Parkeren

Zienswijzen: Afwijken van gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente heeft met Surplus overeenstemming bereikt over de beoogde parkeeroplossing alsmede de hiervoor benodigde inrichting van het terrein. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft voor hoeveel parkeerplaatsen bij een ontwikkeling dienen te worden gerealiseerd. Voor de eerste fase wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Er kan nog geen concrete uitspraak worden gedaan over het aantal parkeerplaatsen voor fase 2 omdat deze nog niet is uitgewerkt. Met ontwikkeling van het appartementencomplex zullen 42 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit volgt uit het door Rho uitgevoerde parkeeronderzoek. De ambitie van Surplus is echter om minder parkeerplaatsen nodig te hebben. In de nog te ondertekenen splitsingsakte zal aan 19 van de 22 appartementen één parkeerplaats worden toegescheiden. De drie overige appartementen krijgen twee parkeerplaatsen. Bovendien zullen eigenaren auto's gaan 'delen'. Deze parkeerbehoefte ten aanzien van eigen gebruik kan met de 24 parkeerplaatsen aan de noordoostzijde van het appartementencomplex worden ingevuld. Bezoekers parkeren wordt mogelijk gemaakt door middel van de langspareervakken aan de noordzijde van het perceel (10 stuks). Vanuit ruimtelijk oogpunt kunnen deze worden beschouwd als openbaar omdat ze zijn gelegen op de doodlopende toegangsweg naar het bergbezinkbassin.

Omdat de formele procedures ten aanzien van de aankoop van de appartementen met de toekomstige eigenaren nog niet hebben plaatsgevonden, en de splitsingsaktes nog niet zijn ondertekend, heeft de gemeente met Surplus de afspraak gemaakt te waarborgen dat het vanuit de parkeernorm benodigde aantal parkeerplaatsen, te weten 42, kan worden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan wordt een waarborg voor het aantal parkeerplaatsen opgenomen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd. Indien naar het oordeel van de gemeente blijkt dat de werkelijke parkeerdruk door Surplus de capaciteit van 24 + 10 plaatsen te boven gaat zal de gemeente afdwingen dat alle 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Zienswijzen: Parkeren op bergbezinkbassin

Wij snappen de vragen ten aanzien van de beoogde parkeerplaatsen op het bergbezinkbassin. Tegelijkertijd gelden bovengenoemde afspraken met Surplus. In de regels van het bestemmingsplan wordt daarom een specifieke regeling opgenomen. De parkeerplaatsen op het bergbezinkbassin (9 stuks) zullen worden beschouwd als zogenaamde overloopplaatsen. Surplus zal niet worden verplicht de overloopplaatsen aan te leggen, tenzij naar het oordeel van de gemeente later blijkt dat de werkelijke parkeerdruk die het gevolg is van de realisatie en de ingebruikname van het wooncomplex alsnog aanleiding geeft om de parkeerplaatsen te realiseren. Deze moeten dan op eerste verzoek van de gemeente door Surplus worden gerealiseerd. Surplus zal deze verplichting in de splitsingsakte dan wel via een kettingbeding doorleggen naar de nog op te richten Vereniging van Eigenaars. Hiermee fungeert het bergbezinkbassin als een overloopconstructie voor het geval de extra parkeerplaatsen nodig zijn. Mocht deze noodzaak uiteindelijk wel bestaan, dan moet ervoor worden gekozen om de parkeerplaatsen niet geheel verhard aan te leggen, bijvoorbeeld door het gebruik van grasbetontegels. De parkeervoorzieningen mogen in ieder geval niet ten koste gaan van groen. Om het aanwezige groen ter plaatse van de Zeister Grift te beschermen zal een extra ecologische bescherming voor de aanwezige groenstroken in het bestemmingsplan worden opgenomen. Zie hiervoor de onderstaande paragraaf ten aanzien van groen en ecologische waarde.

4. Groenstrook en ecologische waarde

Zienswijzen: Behoud van bomen in de groenstrook noodzakelijk voor privacy

Wij waarderen de zorgen van omwonenden om het behoud van de groenstrook en het herplanten van de bomen. Dit betreft niet voor niets een plicht. Mocht niet aan deze plicht worden voldaan kunnen omwonenden een verzoek tot handhaving indienen. De groenstrook blijft intact en bij kap van bestaande bomen geldt een herplantplicht van bomen uit dezelfde categorie en met voldoende afschermdende werking. In de regels zijn ten aanzien van de bestemming groen aanvullende voorwaarden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning opgenomen die er op toezien dat de afschermdende werking van de bomen en/of beplanting in stand wordt gehouden of dat er nieuwe aanplant plaatsvindt die voorziet in het behoud van de afschermdende werking tussen het plangebied en de bestaande woningen. Surplus heeft zich verplicht middels de statuten van de Vereniging van Eigenaren de bomenrij te handhaven en te onderhouden.

Voor zowel het nu voorliggende initiatief als voor de tweede fase zal een passende oplossing worden gevonden voor de groenstrook. Dit geeft – in elk geval voor fase 1 - geen reden om de gronden aan omwonenden aan te bieden om de instandhouding van de groenstrook te garanderen.

Verder geldt dat Surplus eveneens belang heeft bij de afschermdende werking van de bomenrij om wederzijdse inblik en aantasting van privacy te voorkomen. In de toekomstige situatie is de bomenrij vanuit de beoogde tuin van Surplus beter te bereiken dan in de huidige situatie waarbij de bomenrij zich voor een groot deel achter een doorlopende muur bevindt. Het onderhoud van de bomenrij kan daarom beter worden uitgevoerd. Enerzijds heeft de gemeente zich contractueel aan Surplus verplicht om de bomenrij in goede gezondheid over te dragen. Anderzijds heeft Surplus zich contractueel aan de gemeente verplicht om de bomenrij in stand te houden.

Zienswijzen: Ecologische bescherming groenstroken

Wij begrijpen en onderschrijven het belang van de ecologische bescherming van de bestaande groenstroken, zowel langs de Zeister Grift als langs de woningen aan de van Renesselaan. Deze bescherming komt ten goede aan vogels en kleine zoogdieren vanwege de verbindende functie van de groenstroken tussen de Zeister Grift en de landschapsparken langs de Utrechtseweg. Daarom zal in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' 'behoud van aanwezige ecologische waarden' worden opgenomen.

Zienswijzen: Conclusies ecologisch onderzoek onvoldoende onderbouwd

Wij waarderen de zorgen van omwonenden omtrent de aanwezige flora en fauna en de conclusies van het uitgevoerde ecologisch onderzoek. Deze zorgen zijn echter onterecht. Het uitvoeren van een ecologische quick scan is niet seizoensgebonden, maar kan uitgezonderd bij streng winterweer met sneeuw en ijs, feitelijk gedurende ieder jaargetijde worden uitgevoerd. Op basis van de kenmerken van het terrein en de verspreidingsgegevens van beschermde soorten kan een ervaren ecooloog nauwkeurig inschatten welke soorten aanwezig kunnen zijn en of er aanvullend veldonderzoek nodig is. In de onderhavige situatie van het plangebied Zeisterwerf blijkt hiervoor geen aanleiding te zijn.

De ecologische quick scan is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat een ecologisch veldonderzoek drie jaar geldig is. Verder is de quick scan uitgevoerd door een zeer ervaren ecooloog, wiens onderzoeken al meerdere malen bij gerechtelijke procedures zijn getoetst en akkoord bevonden. Daarnaast

controleert de Omgevingsdienst regio Utrecht standaard de ecologische onderzoeken voor de gemeente Zeist. Op 23 mei 2017 hebben zij aangegeven akkoord te zijn met het ecologisch onderzoek en de daarin getrokken conclusies. De aanwezigheid van foeragerende vleermuizen in en rond het plangebied wordt niet ontkend. Gezien de aard van de functieverandering ten opzichte van het bestaande gebruik zijn de effecten op deze en op andere beschermde diersoorten verwaarloosbaar klein. Ter compensatie zullen er vogel- en vleermuiskasten aan de gevel worden toegevoegd. Dit is geen wettelijke verplichting, maar een keuze van de initiatiefnemer om een ecologische meerwaarde aan het plan toe te voegen.

5. Overige milieuaspecten

Zienswijzen: Aanwezige bodemverontreiniging ter plaatse van het plangebied onvoldoende onderzocht

De gemeente beschikt over actuele bodemgegevens ten aanzien van aanwezige vervuiling in het plangebied. Deze bodemgegevens laten enkele verontreinigingen zien ter plaatse van het plangebied, zowel in fase 1 als in fase 2. Om de bodemkwaliteit met het oog op de toekomstige woonfunctie te kunnen garanderen, is in een anterieure overeenkomst tussen Surplus en de gemeente de levering van bouw- en woonrijpe grond vastgelegd. De grondsanering dient door de gemeente voorafgaand aan de verkoop van de gronden te worden uitgevoerd. Voor de toekomstige bewoners is de beschikbaarheid over schone grond verzekerd.

Zienswijzen: Bouwplan leidt tot wateroverlast

In de huidige situatie van de gemeentewerf is bijna het gehele gebied verhard met asfalt of klinkerverharding. Een groot deel van deze verharding verdwijnt en zal worden vervangen door groen, grotendeels in de vorm van de aan te leggen tuin. In de huidige situatie vindt de hemelwaterafvoer van de huidige bebouwing op de gemeentewerf direct plaats op de groenstrook. Het bouwplan van Surplus voorziet in infiltratieputten op eigen terrein. Dit zorgt voor een betere opname van water en een in zijn algemeenheid betere watersituatie. Het waterbeheer zal in de toekomst verbeteren.

Zienswijzen: Verkeersafwikkeling plangebied teveel op aannames gebaseerd

Om de verkeersafwikkeling als gevolg van het plan te onderbouwen is gebruik gemaakt van verkeersintensiteiten van de omliggende wegen (Omgevingsdienst Regio Utrecht). Dit betreffen verkeersintensiteiten voor het jaar 2030, waar toekomstige groei (van nieuwe ontwikkelingen en verkeer) al deels is meegenomen. De verkeersgeneratie van het plangebied is hier (in worst case-scenario) bij opgeteld.

Verder geldt dat binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' eveneens vrachtwagentransportbewegingen voorkomen. Het is te verwachten dat het reguliere woonverkeer minder belastend voor de omgeving zal zijn. Ten aanzien van de ontsluiting geldt dat het niet gewenst is om een extra ontsluitingsroute naar de Griffensteijnselaan te realiseren. Bovendien verloopt de ontsluiting in de huidige situatie ook eenzijdig, met enkel een ontsluiting ter plaatse van de van Renesselaan.

2.2. Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 1	Reactie gemeente
Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de voorgestelde wijziging voor het westelijk gedeelte van het betreffende perceel. De zorgen en bezwaren uit zich in de volgende punten:	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De zorgen en bezwaren uit zich in de volgende punten:
1.1 Reclamant geeft aan niet tegen een bouwhoogte van 10 meter te zijn, maar geeft aan het onprettig te vinden dat de gehele hoogte primair woonoppervlak beslaat. Grondgebonden woningen heeft de voorkeur in verband met privacy en woongenot.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het appartementencomplex niet over de gehele oppervlakte een hoogte van 10 meter zal hebben (door de terrasvormige opbouw van beide woonvolumes en de bergingen + garageboxen). De groenstrook tussen de huidige woningen en het bouwplan blijft in stand. Daarmee zal een voldoende mate van privacy behouden blijven. Voor het overige neemt de gemeente de reactie voor kennisgeving aan.
1.2 De voorziene bouw creëert een geheel ander aanzicht vanuit de van Renesselaan, met name ter hoogte van de nummer 62 en 64 waar een muur van 10 meter hoog zal komen te staan, vrijwel direct op de erfafscheiding. Grondgebonden bouw is meer open en gaat niet massief de hoogte in.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Opgemerkt wordt dat het perceel van reclamant niet rechtstreeks grenst aan het perceel van Surplus. Het zicht op het nieuw te bouwen complex vanuit de woning wordt beperkt door de aanwezigheid van de tussengelegen woning en de te behouden groenstrook, die beide tussen de woning van reclamant en het nieuw te bouwen complex in liggen.
1.3 De geplande appartementen passen qua bouw en stijl niet in de omgeving (jaren '30 en jaren '50 woningen). De zinsnede uit het plan 'hiermee wordt qua bebouwingsvolume en bebouwingsdichtheid zo veel mogelijk aangesloten bij de directe omgeving' en 'luchtig karakter van de bouw' is volgens inziens van reclamant niet correct.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente
1.4 Zorgen worden geuit over de groenstrook die de achtertuinen van de van Renesselaan scheidt met het perceel ook verkocht worden. Reclamant is er niet van overtuigd dat daar in de toekomst een bomenrij gehandhaafd blijft.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
1.5 Reclamant geeft aan dat met betrekking tot de ontsluiting en de toenemende verkeersdruk het plan onderschat wordt. De verkeersdruk op de van Renesselaan en Griffensteijnselaan is momenteel al zeer groot door niet-bestemmingsverkeer en er wordt veelal te hard gereden. Verkeersbeperkende maatregelen worden ingevoerd en niet effectief bevonden.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.

<p>1.6 Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is hoe de ontsluiting naar de Griffensteijnselaan gerealiseerd wordt en in hoeverre de (historische) watergang hierbij gerespecteerd wordt.</p>	<p>In het plan is geen sprake van een directe ontsluiting van het plangebied naar de Griffensteijnselaan over de bestaande watergang. De ontsluiting vindt plaats via de huidige ontsluitingsroute voor de gemeentewerf. Eventuele inconsequenties ten aanzien van dit uitgangspunt die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.</p>
<p>1.7 Het aantal parkeerplaatsen dat in het plan is opgenomen is ver onder de norm en vindt bovendien gedeeltelijk (circa 30%) plaats op gronden met een groenbestemming. Tevens is er sprake van 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Reclamant vraagt zich af waar dat is. De Van Renesselaan en Griffensteijnselaan zijn hier niet op berekend en dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan garandeert dat de ontwikkeling op eigen grond in de parkeerbehoefte voorziet. Dit betekent dat alle 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de gronden van Surplus. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte waaraan wordt gerefereerd betreffen de langsparkeervakken aan de noordzijde van het appartementencomplex. Vanuit ruimtelijk oogpunt kunnen deze worden beschouwd als openbaar omdat ze zijn gelegen op de doodlopende toegangsweg naar het bergbezinkbassin. Eventuele inconsequenties ten aanzien van dit uitgangspunt die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.</p>
<p>1.8 Reclamant verwondert zich dat er voor het verder te ontwikkelen deel nog eens mogelijkheden gecreëerd worden voor 60 woningen. Dit met bijkomende uitdagingen op het gebied van ontsluiting, verkeer en parkeren.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Waar nodig zullen eventuele onduidelijkheden in de toelichting worden aangepast.

2.3. Reclamanten 2

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 2	Reactie gemeente
<p>Reclamanten dragen de volgende punten aan:</p>	
<p>2.1 Reclamanten vragen zich af waarom er wordt afgeweken van het oorspronkelijke bestemmingsplan om op de gemeentewerf twee-onder-één kap woningen te bouwen en dit te wijzigen in een flat met 3 à 4 bouwlagen (60 woningen) met 104 parkeerplaatsen. Reclamanten vragen zich af hoe dit aantal woningen gerealiseerd kan worden op een dergelijk klein oppervlakte.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

2.2 Reclamanten geven aan dat de beoogde woningbouw niet past binnen het karakter van de woonwijken Kersbergen en Griffensteijn.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
2.3 Reclamanten stellen dat de besluitvorming van de gemeente voor wat betreft de ontwikkeling van het oostelijk deel onduidelijk en ondoorzichtig is. Bovendien is niet duidelijk op welke termijn een eventuele verhuizing van de gemeentewerf plaats gaat vinden.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de termijn van de verhuizing van de gemeentewerf samenhangt met de beoogde realisatie van het bouwplan Surplus. De oorspronkelijk activiteiten op de gemeentewerf zijn reeds bijna volledig beëindigd. De meest overlast veroorzakende functies zijn verplaatst. Zodra voor de resterende functies een alternatieve locatie is gevonden, zal de gemeentewerf sluiten.
2.4 Reclamanten stellen dat de verplichte woningdifferentiatie niet klopt en het parkeerbeleid niet past.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.4. Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 3	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
3.1 Reclamant geeft aan dat het huidig bestemmingsplan gericht is op de snelle besluitvorming rond het westelijk deel, maar geen recht doet aan de belangen van de omwonenden op het oostelijk deel. Een gebiedsontwikkeling in 2 fasen is volgens reclamant een suboptimale oplossing welke later tot problemen voert. Voorgesteld wordt dat de gemeente een integraal beeld vormt over de ontwikkeling van het gehele gebied (type woningen, doelstelling, parkeren, aansluiting bij karakter wijken Kersbergen en Griffensteijn). De ontwikkeling tot woningbouw wordt gesteund, maar wel op juiste wijze passend binnen de buurt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente dit gebied als woongebied heeft aangewezen en dat ten aanzien van de toekomstige woningdifferentiatie zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke Woonvisie. Ook de overige ruimtelijke aspecten dienen te passen binnen het gemeentelijk beleid. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.
3.2 In diverse bijeenkomsten met Woongroep Surplus is de ontwikkeling van het westelijk gedeelte uitvoering besproken. Reclamant is van mening dat de bezwaren van de buurt niet voldoende serieus genomen zijn, ondanks de wijzigingen in de plannen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota, alsmede naar bijlage 1.

<p>3.3 De voorgestelde bouwhoogte is te hoog (10 meter). De goothoogte voor de aangrenzende delen van de wijk Kersbergen is maximaal 5,5 meter en de nokhoogte circa 9 meter. Er zijn wel dakramen en dakkappen met uitkijk op de tuin van de omwonenden, maar geen balkons of volledige woonlagen. Het terrein van de Zeisterwerf ligt daarnaast circa 1 meter hoger dan de tuinen aan de van Renesselaan waardoor de feitelijk hoogte van de ontwikkeling 11 meter wordt. Niet beargumenteerd is waarom deze hoogte passend is. Hierbij steken de liftschachten nog ongedefinieerd boven deze hoogte uit. Door ontwikkelaar is aangevoerd dat de bouwhoogte vergelijkbaar is met de muur van de gemeentewerf (6 meter). Dit wordt door reclamant bestreden, omdat een dakterras en muur een totaal verschillende functie hebben.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>3.4 Reclamant stelt dat de wijken Kersbergen en Griffensteijn (jaren '30) met grote aandacht voor karakter, bouwstijl, grote percelen en veel groen zijn gebouwd. Reclamant stelt dat het karakter van de ontwikkeling van Woongroep Surplus niet past bij de stijl van de wijken Griffensteijn en Kersbergen. De architect heeft een open structuur voorzien van gestapelde appartementen, veel glas, metaal met getrapte terrassen, ook op de derde verdieping een woonlaag en een plat dak.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>3.5 Reclamant geeft aan dat de besluitvorming van de gemeente onduidelijk is. In het plan wordt gesteld dat er een motie is aangenomen in februari 2017 voor de ontwikkeling van de woningen op het oostelijk gedeelte. Reclamant stelt dat deze motie niet bestaat. In de raadsinformatiebrief RIB17.074 van 23 mei 2017 wordt de gemeenteraad geïnformeerd en wordt impliciet een ontwikkeling in 2 fasen voorgesteld. Er is aandacht voor de overgangsregeling, maar geen aandacht voor de gevolgen van de ontwikkeling in 2 fasen. Tijdens de diverse bijeenkomsten die de gemeente heeft georganiseerd met Woongroep Surplus is de aandacht uitgegaan naar het westelijk gedeelte. Voor het westelijk gedeelte is gepoogd een zorgvuldige afweging te maken, voor het oostelijk gedeelte blijft veel open, maar wordt nu al de inspraak in de toekomst beperkt. Reclamant ziet graag besluitvorming op basis van juiste gegevens en volledige informatie.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt ten aanzien van de motie opgemerkt dat deze niet bestaat, maar dat dit in juni 2017 door het college is besloten bij het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor de ter inzage legging.</p>
<p>3.6 Er wordt gesproken over goedkope woningbouw voor het oostelijk deel. Onduidelijk is hoe de gemeente omgaat met de doelstelling tot de ontwikkeling. De 60 nog te ontwikkelen woningen worden al wel meegeteld in de harde plancapaciteit, maar passen niet binnen de beleidskaders op het oostelijk deel.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het aantal van 60 woningen als maximale toekomstige invulling geldt. Dit uitgangspunt zal, indien de haalbaarheid en zorgvuldige inpassing van een dergelijk programma niet kan worden aangetoond,</p>

<p>Ook is er geen duidelijkheid op welke termijn de verhuizing van de gemeentewerf zal plaatsvinden. Tot slot zijn in het ontwerpplan diverse malen tekeningen gepresenteerd met deels geschakelde, vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Dit leidt tot 32 woningen. Stapeling is onvermijdelijk bij 60 woningen. Dit past niet binnen de parkeernormen en stijl van de buurt.</p>	<p>naar beneden worden bijgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan opgenomen tekeningen zijn stedenbouwkundige verkavelingsschetsen die als doel hadden een mogelijke stedenbouwkundige opzet van het plangebied te onderzoeken. De typologieën van de woningen in fase 2 liggen nog niet vast.</p>
<p>3.7 In de woonvisie van de gemeente Zeist is een verplichte woningdifferentiatie opgenomen (25% goedkoop, 35-45% middelduur en 20-30% duur). Er is geen zorgvuldige onderbouwing door de ontwikkelaar gegeven waarom wordt afgeweken van deze verplichte differentiatie. Reclamant geeft een overzicht van de nu opgenomen differentiatie. Wanneer gekeken wordt naar de verplichte differentiatie wordt hier in fase 2 volledig aan voorbij gegaan (73% goedkoop). De gemeente houdt zich niet aan het eigen beleid. De woningdifferentiatie wordt geheel scheef getrokken door de voorgenomen ontwikkeling.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>3.8 Volgens reclamant veroorzaakt de fasering problemen op een later moment. Een groot deel van de invulling van het oostelijk deel is nu niet bepaald. De keuzes passen goed bij de ontwikkeling van de eerste fase, maar de gevolgen worden naar de tweede fase verschoven. Later moeten suboptimale besluiten genomen worden. Reclamant verwijst hierbij naar de term salamitactiek. Als gevolg van de ontwikkeling in 2 fasen wordt het deel goedkope woningen gedaan in het deel dat aansluit op het ruimer opgezet deel. Het gaat fout op de verplichte differentiatie per woningontwikkeling, het parkeerbeleid (voor 104 parkeerplaatsen is geen plaats op het oostelijk deel) en de precedentwerking vanuit het westelijk deel om in een afwijkende bouwstijl verder te gaan en op een bepaalde afstand tot de rand van het perceel van omwonenden te bouwen. Dit laatste doet afbreuk aan de belangen van de omwonenden.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de uitwerkingsplicht een instrument van fasering is dat verankerd is in de Wro. Mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde wettelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening (met name ten opzichte van de omgeving en het Surplus plan) zal fase 2 op eenzelfde zorgvuldige wijze tot stand komen.</p>
<p>3.9 Reclamant stelt dat de kaders die gegeven worden voor de ontwikkeling van het oostelijk deel uit gaan van goedkope woningen op een beperkt grondoppervlak. De maximale bouwhoogte (10 meter) maakt een gestapelde oplossing mogelijk of volgens de toelichting zelfs gewenst.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>3.10 De groenstrook tussen de percelen aan de van Renesselaan en de nieuwe ontwikkeling dient als bufferzone. Enkele jaren geleden heeft de gemeente maatregelen genomen voor de bestrijding van de Elzenziekte. Reclamant stelt dat de gemeente nooit heeft voldaan aan de plicht tot herplanting. Gevraagd wordt</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Ten aanzien van de door de gemeente niet nagekomen afspraken wat betreft herplantplicht wordt opgemerkt dat het klopt dat enige jaren geleden zieke bomen in deze groenstrook zijn geconstateerd. Om die reden is toen in ieder geval een eik</p>

<p>deze plicht gestand te doen voor overdracht van de gronden. Het bestemmingsplan gaat uit van een onderhoudsplicht voor de eigenaar. Gemeente moet haar rol als eigenaar en handhaver nakomen.</p>	<p>en enkele essen geveld die leden aan de essentaksterfte. Ter compensatie van de geveldde zieke bomen gold destijds inderdaad een herplantplicht. De gemeente beschikt niet over bewijs dat in onvoldoende mate aan die herplantplicht zou zijn voldaan.</p> <p>Contractueel heeft de gemeente zich ten opzicht van Surplus verplicht om de bomenstrook in goede gezondheid over te dragen. Voorafgaand aan de overdracht van de strook aan Surplus worden de niet-vitale bomen door de gemeente gekapt en zorgt de gemeente ervoor dat herplant plaatsvindt. Op deze wijze is de bedoelde herplant alsnog verzekerd. De onderhoudsplicht voor Surplus na overdracht van de strook is contractueel met Surplus vastgelegd en zal naar de VvE worden doorgelegd. Daarmee is een gezonde bomenstrook gegarandeerd en kan de vraag over of destijds wel of niet in voldoende mate is voldaan aan de herplantplicht nu niets meer toevoegen.</p>
<p>3.11 Reclamant stelt niet tegen de herontwikkeling van het terrein te zijn. Het definitieve vertrek van de gemeentewerf is goed voor de omgeving. Wel wordt gevraagd naar een aanpassing van het plan waarbij recht wordt gedaan aan de stijl van de buurt en de verplichte woningdifferentiatie</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.</p>
<p>3.12 Reclamant stelt dat de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gestart op 15 juni, waarmee de stukken in de vakantie ter inzage hebben gelegen. Dit wordt door reclamant als niet chique ervaren.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.</p>

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.5. Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 4	Reactie gemeente
<p>Reclamant draagt de volgende punten aan:</p>	
<p>4.1 Reclamant is van mening dat het opdelen van één aaneengesloten terrein, in twee woonplannen, waarbij één plan concreet wordt ingevuld en de ander niet leidt tot verwarring, onduidelijkheid en onzekerheid. Zoals het plan nu wordt</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

<p>beschreven betreft het twee totaal verschillende woonplannen. Fase 1 wordt gebruikt om de aangegeven doelen in fase 2 te faciliteren. Deze doelen worden voornamelijk niet concreet gemaakt. Dit is volgens reclamant niet de basis waarop men verwacht een zorgvuldige beslissing te mogen en kunnen nemen. Niet door de gemeente en niet door omwonenden. Reclamant is van mening dat voor het gehele terrein door de gemeente een integrale beeldvorming moet worden ontwikkeld met een duidelijke doelstelling van de woningbouw, type woningen, aansluiting bij de wijk Kersbergen, het parkeerbeleid en het waterbeleid. Daarna kan sprake zijn van een gemotiveerde onderbouwing van een zienswijze en van besluitvorming welke de gefaseerde bouw rechtvaardigt.</p>	
<p>4.2 Reclamant merkt op dat achter de huizen aan de van Renesselaan 62-74 (7 woningen) 22 appartementen zijn gepland. Op een vrijwel even groot oppervlak, achter de nummers 36-60 (13 woningen), zijn 60 woningen gepland. Ofwel er worden 82 woningen gepland op een nagenoeg even groot oppervlak van het direct aangrenzende deel van de van Renesselaan waarop 20 woningen zijn gelegen. Gezien de bestaande ruime opzet in de buurt Kersbergen en met name aan de van Renesselaan is de geplande nieuwbouw disproportioneel.</p>	<p>Het klopt dat de beoogde bebouwing binnen het plangebied een andere woningdichtheid zal kennen dan de huidige dichtheid op het aangrenzende deel van de Van Renesselaan. In het plan en in het algemene gedeelte van deze nota wordt uitgelegd hoe deze hogere dichtheid stedenbouwkundig past binnen dit gebied. Hierbij spelen de tussenliggende groenstrook en de ruime afstand tussen het overgrote deel van de bebouwing aan de Van Renesselaan een belangrijke rol.</p>
<p>4.3 Voor het oostelijk deel is een uitwerkingsplicht opgenomen waarmee 60 woningen kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de ruimtelijk-stedenbouwkundige opbouw wordt in de toelichting op pagina 16 gesteld dat in onderhavig plan qua bebouwingsvolume en dichtheid zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de directe omgeving door de opzet van het complex van Woongroep Surplus. Met de 60 geplande woningen op het overgebleven deel wordt aan dit aspect volledig voorbij gegaan. Met de ruime opzet en geplande groenvoorziening van het plan van Woongroep Surplus wordt volgens reclamant een voorschot genomen om dit aspect in de tweede fase in negatieve zin te kunnen dan wel te mogen compenseren. Met het plan van Woongroep Surplus (fase 1) wordt het plan in totaliteit gepresenteerd. Dit is een misleidende voorstelling van zaken aangezien deze fase niet in verhouding staat met de kaders van fase 2. Het gehele plan is daarmee onevenredig en onevenwichtig.</p>	<p>Wij begrijpen dat reclamant zich zorgen maakt over de hoge dichtheid aan woningen in fase 2 van het plan. Het is echter te vroeg om daar nu conclusies aan te verbinden. Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan mag er nog geen enkele woning gebouwd worden binnen het oostelijke gedeelte van het plangebied. Daar mag pas gebouwd worden na vaststelling van het uitwerkingsplan. In dat uitwerkingsplan zal, na consultatie van omwonenden en andere belanghebbenden, een passende oplossing worden gepresenteerd. Indien bij het uitwerken van de plannen zou blijken dat 60 woningen inderdaad te veel is, dan zal voor een oplossing worden gekozen met minder woningen.</p>
<p>4.4 Reclamant stelt dat de Woonvisie 2016-2020 met name bedoeld is voor sociale woningbouw. Nieuwbouw moet volgens de visie een aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar nodig inspelen op de behoefte die er is in de</p>	<p>De gemeente kan de gedachtegang van reclamant niet volgen. De kaders die de Woonvisie aan nieuwe ontwikkelingen stelt is duidelijk en die gelden ook voor de ontwikkeling van deze locatie, welke bestaat uit fase 1 en fase 2 bij elkaar. De</p>

<p>wijk. Aansluiten op de bestaande omgeving en woningbehoefte uit de wijk is volgens reclamant essentieel (pagina 10 Woonvisie). Woningdifferentiatie is opgesteld zodat bij nieuwbouw een deel beschikbaar komt voor lage en middeninkomens. Binnen deze differentiatie is het mogelijk keuzes te maken in typologie en huur- of juist koopwoningen. Reclamant geeft een overzicht van de differentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie en geeft aan dat er rekenkundig nog wat spreidingsmogelijkheden zijn. Dit impliceert dat vooraf en met cijfers onderbouwd moet zijn welke percentages er aangehouden worden in een concreet plan. Het ontwerpbestemmingsplan is hier volgens reclamant niet duidelijk over en geeft mogelijkheden tot latere invulling. De aannahme dat de 22 appartementen van Woongroep Surplus worden geacht in het dure en middeldure segment te behoren is niet onderbouwd met concrete cijfers waaronder prijsklasse van de appartementen. De weergave op pagina 28 van de toelichting in bewoording is een onjuiste weergave. Tevens wordt gesteld dat 'in de tweede fase meer goedkope woningen worden gebouwd'. Reclamant vraagt zich af wat meer is als niet duidelijk is hoe wordt gemeten. In fase 1 worden geen goedkope woningen gerealiseerd blijkens de indeling. De basis waarop gesteld kan worden dan op de middellange termijn voldaan wordt aan de woningdifferentiatie-eis door gebruik te maken van 2 fases wordt niet onderbouwd met concrete getallen. Omdat het bestemmingsplan ten aanzien van de invulling van fase 2 volgens reclamant doorspekt is met vaagheden (enkele voorbeelden worden aangehaald) ontstaat een vrijbrief om in de toekomst de percentages naar believen in te vullen. Reclamant stelt dat hiermee geen sprake is van integer en behoorlijk bestuur. Instemming kan nimmer mogelijk zijn.</p>	<p>differentiatie uit de Woonvisie zal dan ook een kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling binnen fase 2. Aangezien de grond in eigendom is van de gemeente en voor de ontwikkeling van fase 2 een uitwerkingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeente, houdt de gemeente ruim voldoende grip op deze ontwikkeling zodat gegarandeerd kan worden dat aan de gewenste differentiatie voldaan kan worden.</p> <p>Voor zover de gemeente 'vaag' zou zijn over de ontwikkeling binnen fase 2 is dat omdat er nog geen concrete invulling voor fase 2 is opgesteld. Dat zal op enige termijn gebeuren en daarbij zullen omwonenden wederom betrokken worden. Over de uitkomst van dit toekomstige proces kan de gemeente nu uiteraard nog niet concreet worden.</p>
<p>4.5 Bij het ontwerpbestemmingsplan is geen bodemonderzoek toegevoegd. Gezien de opmerking dat een recent bodemonderzoek noodzakelijk is, kan men er volgens reclamant vanuit gaan dat er geen recent onderzoek (niet ouder dan 5 jaar) bestaat. Toch worden soorten van verontreinigingen in de grond en het grondwater reeds benoemd en gekwalificeerd als ernstig. De gemeente heeft hierop geen actie ondernomen, terwijl zij dit al langer weten. Gezien de verontreiniging van het grondwater kan niet worden uitgesloten dat deze verontreiniging zich niet verder strekt dan de Zeisterwerf. Het is niet uitgesloten dat de verontreiniging naar de omliggende percelen van particulieren is</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat er naar aanleiding van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op een deel van plangebied reeds saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden. De gemeente is ingevolge de Wet bodembescherming verplicht een voldoende bodemkwaliteit voor de beoogde woonfuncties te garanderen. De benodigde saneringswerkzaamheden zullen door de gemeente worden uitgevoerd in het kader van de verkoop van de gronden aan Surplus en nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De gemeente heeft zich hierbij steeds aan de</p>

<p>gediffundeerd. Er zijn diverse ondergrondse waterlopen in het plangebied die ook onder de aanliggende percelen doorlopen. Het geplande bodem- en grondwateronderzoek moet worden uitgebreid naar deze percelen.</p>	<p>wettelijke eisen gehouden, zodat de risico's zijn beperkt tot een algemeen aanvaardbaar niveau.</p>
<p>4.6 De gemeente weet dat er sprake is van ernstige vervuiling in het gebied, zonder vergewissing van wat deze precies inhoudt en welke saneringsactiviteiten er noodzakelijk zijn om het gebied te kunnen bebouwen met woningen. Alvorens over te gaan tot bestemmingswijziging zal duidelijkheid moeten zijn verschaft over de exacte locaties, diepte en aard van de vervuiling. In een ontwerpbestemmingsplan moet ondubbelzinnige en duidelijke informatie staan over een dergelijk fundamenteel criterium. Volgens reclamant moet er een uitgebreid bodemonderzoek worden uitgevoerd, waarna een functiegericht saneringsplan moet worden opgesteld. Er kan vooralsnog geen sprake zijn van een wijziging van het bestemmingsplan zonder duidelijkheid over de vervuiling.</p>	<p>De gemeente heeft begrip voor de zorgen van reclamant over mogelijke bodemverontreiniging, maar kan reclamant niet volgen in zijn redenering. Duidelijk is dat elke bodem moet voldoen aan de eisen behorende bij de functie die op die grond is beoogd. Dat geldt uiteraard ook voor deze locatie en daar zal ook aan voldaan worden. De gemeente zal schone grond leveren aan Surplus alvorens Surplus gaat bouwen, zoals is vastgelegd in de onderling gesloten overeenkomst. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft de grond nog niet aan die kwaliteitseisen te voldoen. Er dient slechts duidelijkheid te bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan en dus ook over het feit dat de grond gesaneerd kan worden. Daarover bestaat geen twijfel, nu de gemeente hiervoor verantwoordelijkheid neemt, daarvoor over voldoende specialistische kennis beschikt door de advisering door de specialisten van de ODRU en de financiële middelen voor deze sanering verkregen worden uit de verkoop van deze gronden aan Surplus, waarvoor contractueel de afspraken zijn vastgelegd.</p>
<p>4.7 Het plangebied betreft grotendeels een gedempte haven (jaren '60). De bodemsoort is niet de originele bodem, maar bodem uit de Biltse Grift (grotendeels klei). Deze kleilaag en de diverse onder de grond lopende watergangen en wellen bepalen de moeilijke doorlaatbaarheid van de grond. Door de natte grond wordt door de gemeente bij bebouwing in het gebied Kersbergen streng toegezien op een uitgebreide en zware fundering. Het Bartiméus is geheid. Woongroep Surplus heeft aangegeven dat zij, mede op verzoek van omwonenden, voor de fundering niet zullen heien maar schroeven. Het plangebied is met het dempen van de haven verhoogd. Er is op dit moment veel sprake van wateroverlast in de tuinen, kelders en kruipruimten aan de van Renesselaan en de Kersbergenlaan. Tot nu toe werd hemelwater van het plangebied opgevangen via het riool. Er is geen sprake van een gescheiden systeem. Met het wijzigen van het plangebied en het bouwen van woningen zal met de veranderde wetgeving (niet meer via het riool) het waterprobleem worden vergroot bij afvoer via infiltratie naar oppervlaktewater. Het hemelwater zal door de relatief kleine oppervlakte aan groen nauwelijks kunnen worden verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven hoe op het</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>eigen terrein het hemelwater opgevangen gaat worden. Klimatologische veranderingen met hevige regenbuien mogen niet uit het oog worden verloren. In de toekomst leidt dit alles tot meer wateroverlast op de genoemde percelen. Verwezen wordt naar een zinsnede uit het bestemmingsplan Zeis-West en Utrechtseweg-Noord 2012 inzake voorkomen wateroverlast. Reclamant stelt dat de watertoets bij het bestemmingsplan onvolledig dan wel onzorgvuldig is uitgevoerd.</p>	
<p>4.8 Er is een quickscan ecologie verricht inzake beschermde plant- en diersoorten. Er is volgens het rapport een bezoek gebracht aan de gemeentewerf en de directe omgeving. Reclamant vraagt zich af wat de directe omgeving inhoudt. De direct aangrenzende tuinen aan de van Renesselaan zijn nergens direct toegankelijk vanuit de gemeentewerf. Reclamant heeft niemand ontvangen voor dit onderzoek. De gepresenteerde foto's in het rapport betreffen uitsluitend het onderzochte plangebied.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt vermeld dat de richtlijnen voor een dergelijk ecologisch onderzoek zijn gevolgd en dat toegang tot de tuinen van de van Renesselaan niet noodzakelijk is om een beeld te vormen van de aanwezige ecologische waarden.</p>
<p>4.9 De quickscan ecologie is uitgevoerd in de wintertijd. De aanwezigheid van bepaalde plant- en diersoorten verschilt per seizoen. De quickscan is op 1 moment in het jaar uitgevoerd. Uitspraken worden derhalve gedaan op aannames en veronderstellingen. Ervaring leert dat er wel degelijk vleermuizen voorkomen en in de zomermaanden verblijven. Ook komen er egels, diverse vogelsoorten (uil en specht) en eekhoorns in de groenstrook voor. Vliegroutes van vleermuizen zouden volgens het rapport niet bestaan. De bestaande bomensingel zuidwestelijk van de gemeentewerf kan hierdoor blijven functioneren. Er wordt niet evident vastgesteld dat er geen sprake is van verblijfplaatsen, migratieroutes en foerageermogelijkheden. Het is daarnaast zorgvuldiger ook in de andere jaargetijden onderzoek te doen. Spooronderzoek zal in de winter andere feiten opleveren dan bijvoorbeeld de zomer. Opmerkelijk is daarbij dat bij de bouw van de appartementen op pagina 31 expliciet wordt aangegeven dat er vogel- en vleermuiskasten in de gevel worden toegepast. Reclamant stelt dat het uitgevoerde onderzoek onvoldoende is en ook in andere jaargetijden met inbegrip van de omgeving moet worden uitgevoerd. Ook dient te worden betrokken van de invloed is van de toekomstige bewoning op de bestaande flora en fauna.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>4.10 Op pagina 37 wordt een conclusie getrokken inzake de verkeersafwikkeling. Deze conclusie is volgens reclamant getrokken op basis van onvolledige, zeer summiere en zeer onduidelijke verstrekte gegevens. Er wordt bij het berekenen van de verkeersgeneratie voor het deel van Woongroep Surplus uitgegaan van een middeldure etage koopwoning. Er is echter meerdere malen aangegeven dat het zowel het middeldure als het dure segment betreft. Gevraagd wordt of de verkeersgeneratie voor beiden gelijk is. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de tweede fase wordt een aanname gedaan, namelijk worst-case in de vorm van twee-onder-één kap woningen. Onduidelijk is voor reclamant of dit koopwoningen betreft en in welke prijsklasse. Zowel de verkeersgeneratie voor fase 1 als fase 2 zijn volgens reclamant op onduidelijke uitgangspunten en daarmee aannames gebaseerd.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullende wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van landelijk geldende CROW-kencijfers voor een gebied met een matig stedelijk karakter. Hierbij is het maximale maatgevende kencijfer binnen de bandbreedte gehanteerd, namelijk 5,6 mvt/etmaal per appartement. De gehanteerde norm voor een middeldure etage koopwoning past bij de uitgangspunten van het bouwplan. Bovendien is het verschil in verkeersgeneratie tussen middeldure en dure appartementen dermate klein dat dit niet voor significant meer verkeer zou zorgen.</p> <p>De verkeersgeneratie van fase 2 moet in het kader van het nog voor te bereiden uitwerkingsplan nog worden onderzocht. Voor nu is uitgegaan van 60 twee-onder-één-kap woningen uit het koopsegment (op basis van het CROW). In de praktijk zullen ook rijwoningen worden mogelijk gemaakt. De verkeersgeneratie van fase 2 is daarmee worst-case berekend.</p>
<p>4.11 Een andere aanname is volgens reclamant de verdeling van het verkeer. Gevraagd wordt op welke feiten en berekeningen deze verdeling is gebaseerd. Ook wordt gevraagd van welke datum de gebruikte aantallen inzake de verkeersafwikkeling op de van Renesselaan dateren. Uit de genoemde verkeersgegevens komt niet naar voren dat er ook anderen gebruik maken van deze weg zoals het Bartiméus. Er is een toename van intensiteit op twee piekmomenten van Bartiméus 2 maal per dag, 5 dagen per week. Deze schoolkinderen worden vrijwel dagelijks individueel gebracht en gehaald door taxi's. Reclamant stelt dat het verkeersonderzoek onvoldoende en onzorgvuldig is en de conclusie is gebaseerd op onduidelijke uitgangspunten. Ook is onduidelijk welke feiten aan het onderzoek ten grondslag liggen en of deze van recente datum zijn.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De verkeersintensiteiten van de omliggende wegen zijn verkregen van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). Dit betreffen verkeersintensiteiten voor het jaar 2030, waar toekomstige groei (van nieuwe ontwikkelingen en verkeer) al deels is meegenomen. De verkeersgeneratie van het plangebied is hier (in worst case-scenario) bij opgeteld. De overige opmerkingen voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>4.12 Reclamant stelt dat in de planbeschrijving de buurt Kersbergen nagenoeg niet belicht is. Dit is een onjuiste voorstelling van de realiteit (ligging in de buurt Griffensteijn-Kersbergen). Er is geen direct contact met de buurt Griffensteijn. Dit is wel het geval voor het deelgebied Kersbergen en de van Renesselaan (achtertuinen woningen nummers 36 tot en met 76). Deze laan is ook de enige ontsluitingsweg van het plangebied. Dit impliceert dat voor de geplande bouw moet worden gerefereerd aan de bestaande bouw en omgeving van de buurt</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Eventuele inconsequenties ten aanzien van de planbeschrijving die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.</p>

<p>Kersbergen, in het bijzonder de van Renesselaan. Reclamant stelt dat duplexbouw, etagewoningen of geclusterde woningen in Kersbergen niet voorkomen. In de Welstandsnota 2010 zijn daarnaast voor de buurt Kersbergen specifieke criteria opgenomen voor vergunningplichtige bouwwerken (hoogtes, breedtes, gebruik van dakpannen in een bepaalde kleurstelling). Reclamant noemt een aantal specifieke voorbeelden. Gesteld wordt dat het bouwwerk van Woongroep Surplus volledig anders is dan de vooroorlogse bouw in structuur, typologie, hoogtes en breedtes. Ook is er sprake van een plat dak. Hiervoor wordt geen duidelijke onderbouwing gegeven. Reclamant is van mening dat het gebouw verre van fraai genoemd kan worden in zowel vorm, kleur als materiaalkeuze. Het past niet bij de bouwstijl in de omgeving/wijk.</p>	
<p>4.13 De bijlage 'Bodemfactor en hoogte gebouwen' is volgens reclamant niet te begrijpen. Er wordt gebruik gemaakt van virtuele toetspunten. De bij de toetspunten aangegeven getallen zijn onduidelijk. Gevraagd wordt wat hiermee wordt bedoeld en wat is gemeten. Het is daarmee niet duidelijk op basis van welke argumenten het gebouw van Woongroep Surplus een harmonieus beeld met de omgeving creëert.</p>	<p>De bodemfactor heeft betrekking op de invoergegevens voor het akoestisch onderzoek. Een bodemfactor 1,0 betekent een absorberende bodem (zoals gras), dit is in het geluidmodel ingevoerd. De standaard bodemfactor, het overige deel, is ingevoerd op 0,0 (reflecterend zoals steen). De geluidbelasting is berekend aan de buitenkant van de gevels. De toetshoogten zijn ingevoerd op +1,5 meter van de verdiepingsvloer (waarbij is uitgegaan van een standaardhoogte van 3 meter per verdieping). De toetspunten zijn willekeurig opeenvolgend genummerd en opgenomen in bijlage 2, de berekende geluidbelasting die daar bij hoort is opgenomen in bijlage 3. In paragraaf 4.1 van het akoestisch onderzoek zijn de conclusies weergegeven.</p>
<p>4.14 Het terrein van de gemeentewerf ligt ruim hoger dan de direct aanliggende percelen. Hierdoor komt het gebouw van Woongroep Surplus boven de 10 meter uit gezien vanuit de van Renesselaan. Ook blijft onduidelijk hoe hoog de schachthoogtes zijn van de liften die boven de maximale bouwhoogte uitkomen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>4.15 Woongroep Surplus moet conform de vigerende regels 42 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de tekeningen (pagina 18) blijken 23 parkeerplaatsen op eigen terrein, 10 op de openbare weg (dubbelbestemming Leiding – Riool) en 9 plaatsen op het bergbezinkbassin (ook geen eigen terrein). Aan de parkeernorm kan derhalve niet voldaan worden. Reclamant stelt dat het opmerkelijk is dat de gemeente hieraan tegemoet komt door parkeerplaatsen te faciliteren op de openbare weg en gemeentegrond. Hiermee wordt ten onrechte een uitzonderingspositie voor Woongroep Surplus gecreëerd. Dit werkt</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De overige opmerkingen voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>precedentwerking in de hand. Surplus is ook niet van plan te voldoen aan de 42 parkeerplaatsen. In de bijgevoegde bijlage wordt aangegeven dat de 9 parkeerplaatsen op het bergbezinkbassin virtueel zijn ingetekend en dit contractueel met de gemeente wordt vastgelegd. Er is geen motivatie voor het afwijken van de parkeerverplichting op eigen grond.</p>	
<p>4.16 Voor het oostelijk deel is geen concreet plan, er worden alleen kaders genoemd waaraan toekomstige bouw op lange termijn moet voldoen, te weten maximaal 60 woningen en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Er wordt niet beargumenteerd waarom Woongroep Surplus op het westelijk gedeelte wordt gesitueerd en ook de beoogde hoeveelheid van maximaal 60 woningen wordt niet toegelicht. Gevraagd wordt of er ook een minimum is. Tevens wordt gevraagd wat wordt bedoeld met de ‘middellange termijn’. Wat bepaalt wanneer men over kan gaan op een concrete invulling? Gevraagd wordt of de gemeente omwonenden niet in het ongewis laat en deelgenoot maakt van de ideeën</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat er geen minimum aantal woningen voor het oostelijk deel kan worden vastgesteld, zolang geen duidelijkheid is over de uitwerking van dit deel.</p>
<p>4.17 Er zijn diverse argumenten door Woongroep Surplus aangedragen voor de hoogbouw. Er is volgens reclamant genoeg ruimte om op de beoogde bouwplaats laagbouw te realiseren, maar dat heeft financiële consequenties voor Woongroep Surplus (meer grond aankopen en duurdere bouw). Ook deze hoogte leidt tot precedentwerking. De gemeente neemt deze bouwhoogte in fase 2 mee. De mogelijkheid voor gestapelde bouw in fase 2 is hiermee een uitgemaakte zaak</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullen wordt opgemerkt dat de oorspronkelijke plannen die Surplus heeft voorgelegd aan de gemeente zijn altijd uitgegaan van gestapelde bouw in de vorm van een appartementengebouw.</p>
<p>4.18 De parkeernormen voor 60 woningen (1,7) impliceert 104 parkeerplaatsen. Het is niet haalbaar 104 parkeerplaatsen in oppervlakte te realiseren naast de 60 woningen. Het parkeerprobleem wat ontstaat, zal direct op de directe omgeving worden afgewenteld en dan met name op de van Renesselaan en het Kersbergenplein. Er is hier al sprake van parkeeroverlast. Ook voor het parkeren zou men zich kunnen beroepen op de precedents van fase 1. Dit is bestuurlijk gezien onaanvaardbaar.</p>	<p>De parkeerbehoefte dient binnen de grenzen van het bestemmingsplan worden opgelost. Het zal daarbij moeten voldoen aan de normen van de gemeentelijke parkeernota, die tevens zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De uitwerking hiervan en eventuele alternatieve oplossingen van fase 2 moet in het kader van het nog voor te bereiden uitwerkingsplan nog worden onderzocht.</p>

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Eventuele inconsequenties ten aanzien van de planbeschrijving die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.

2.6. Reclamant 5

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 5	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
<p>5.1 Reclamant geeft aan dat het huidig bestemmingsplan gericht is op de snelle besluitvorming rond het westelijk deel, maar geen recht doet aan de belangen van de omwonenden op het oostelijk deel. Een gebiedsontwikkelingen in 2 fasen is volgens reclamant een suboptimale oplossing welke later tot problemen voert. Voorgesteld wordt dat de gemeente een integraal beeld vormt over de ontwikkeling van het gehele gebied (type woningen, doelstelling, parkeren, aansluiting bij karakter wijken Kersbergen en Griffensteijn). De ontwikkeling tot woningbouw wordt gesteund, maar wel op juiste wijze passend binnen de buurt.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente dit gebied als woongebied heeft aangewezen en dat ten aanzien van de toekomstige woningdifferentiatie zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke Woonvisie. Ook de overige ruimtelijke aspecten dienen te passen binnen het gemeentelijk beleid. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>5.2 In diverse bijeenkomsten met Woongroep Surplus is de ontwikkeling van het westelijk gedeelte uitvoering besproken. Reclamant is van mening dat de bezwaren van de buurt niet voldoende serieus genomen zijn, ondanks de wijzigingen in de plannen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota, alsmede naar bijlage 1.</p>
<p>5.3 De voorgestelde bouwhoogte is te hoog (10 meter). De goothoogte voor de aangrenzende delen van de wijk Kersbergen is maximaal 5,5 meter en de nokhoogte circa 9 meter. Er zijn wel dakramen en dakkapellen met uitkijk op de tuin van de omwonenden, maar geen balkons of volledige woonlagen. Het terrein van de Zeisterwerf ligt daarnaast circa 1 meter hoger dan de tuinen aan de van Renesselaan waardoor de feitelijk hoogte van de ontwikkeling 11 meter wordt. Niet beargumenteerd is waarom deze hoogte passend is. Hierbij steken de liftschachten nog ongedefinieerd boven deze hoogte uit. Door ontwikkelaar is aangevoerd dat de bouwhoogte vergelijkbaar is met de muur van de gemeentewerf (6 meter). Dit wordt door reclamant bestreden, omdat een dakterras en muur een totaal verschillende functie hebben.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>5.4 Reclamant stelt dat de wijken Kersbergen en Griffensteijn (jaren '30) met grote aandacht voor karakter, bouwstijl, grote percelen en veel groen zijn gebouwd. Reclamant stelt dat het karakter van de ontwikkeling van Woongroep Surplus niet past bij de stijl van de wijken Griffensteijn en Kersbergen. De architect heeft een</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

open structuur voorzien van gestapelde appartementen, veel glas, metaal met getrapte terrassen, ook op de derde verdieping een woonlaag en een plat dak.	
5.5 Reclamant stelt dat de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gestart op 15 juni, waarmee de stukken in de vakantie ter inzage hebben gelegen. Dit wordt door reclamant als niet chique ervaren.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.
5.6 Reclamant geeft aan dat de besluitvorming van de gemeente onduidelijk is. In het plan wordt gesteld dat er een motie is aangenomen in februari 2017 voor de ontwikkeling van de woningen op het oostelijk gedeelte. Reclamant stelt dat deze motie niet bestaat.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt ten aanzien van de motie opgemerkt dat deze niet bestaat, maar dat dit in juni 2017 door het college is besloten bij het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor de ter inzage legging.
5.7 Er wordt gesproken over goedkope woningbouw voor het oostelijk deel. Onduidelijk is hoe de gemeente omgaat met de doelstelling tot de ontwikkeling. De 60 nog te ontwikkelen woningen worden al wel meegeteld in de harde plancapaciteit, maar passen niet binnen de beleidskaders op het oostelijk deel. Ook is er geen duidelijkheid op welke termijn de verhuizing van de gemeentewerf zal plaatsvinden. Tot slot zijn in het ontwerpplan diverse malen tekeningen gepresenteerd met deels geschakelde, vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Dit leidt tot 32 woningen. Stapeling is onvermijdelijk bij 60 woningen. Dit past niet binnen de parkeernormen en stijl van de buurt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het aantal van 60 woningen als maximale toekomstige invulling geldt. Dit uitgangspunt zal, indien de haalbaarheid en zorgvuldige inpassing van een dergelijk programma niet kan worden aangetoond, naar beneden worden bijgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan opgenomen tekeningen zijn stedenbouwkundige verkavelingsschetsen die als doel hadden een mogelijke stedenbouwkundige opzet van het plangebied te onderzoeken. De typologieën van de woningen in fase 2 liggen nog niet vast.
5.8 Tijdens de diverse bijeenkomsten die de gemeente heeft georganiseerd met Woongroep Surplus is de aandacht uitgegaan naar het westelijk gedeelte. Voor het westelijk gedeelte is gepoogd een zorgvuldige afweging te maken, voor het oostelijk gedeelte blijft veel open, maar wordt nu al de inspraak in de toekomst beperkt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
5.9 Volgens reclamant veroorzaakt de fasering problemen op een later moment. Een groot deel van de invulling van het oostelijk deel is nu niet bepaald. De keuzes passen goed bij de ontwikkeling van de eerste fase, maar de gevolgen worden naar de tweede fase verschoven. Later moeten suboptimale besluiten genomen worden. Reclamant verwijst hierbij naar de term salamitactiek. Als gevolg van de ontwikkeling in 2 fasen wordt het deel goedkope woningen gedaan in het deel dat aansluit op het ruimer opgezet deel. Het gaat fout op de verplichte differentiatie per woningontwikkeling, het parkeerbeleid (voor 104 parkeerplaatsen is geen plaats) en de precedentwerking vanuit het westelijk deel om in een afwijkende bouwstijl verder te gaan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de uitwerkingsplicht een instrument van fasering is dat verankerd is in de Wro. Mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde wettelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening (met name ten opzichte van de omgeving en het Surplus plan) zal fase 2 op eenzelfde zorgvuldige wijze tot stand komen.

<p>5.10 In de woonvisie van de gemeente Zeist is een verplichte woningdifferentiatie opgenomen (25% goedkoop, 35-45% middelduur en 20-30% duur). Er is geen zorgvuldige onderbouwing door de ontwikkelaar gekomen waarom wordt afgeweken van deze verplichte differentiatie. Reclamant geeft een overzicht van de nu opgenomen differentiatie. Wanneer gekeken wordt naar de verplichte differentiatie wordt hier in fase 2 volledig aan voorbij gegaan (73% goedkoop). Gezien de grootte van het terrein kan er geen goedkope woningbouw plaatsvinden.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>5.11 Reclamant stelt dat de kaders die gegeven worden voor de ontwikkeling van het oostelijk deel uit gaan van goedkope woningen op een beperkt grondoppervlak. De maximale bouwhoogte (10 meter) maakt een gestapelde oplossing mogelijk of volgens de toelichting zelfs gewenst.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>5.12 De groenstrook tussen de percelen aan de van Renesselaan en de nieuwe ontwikkeling dient als bufferzone. Enkele jaren geleden heeft de gemeente maatregelen genomen voor de bestrijding van de Elzenziekte. Reclamant stelt dat de gemeente nooit heeft voldaan aan de plicht tot herplanting. Gevraagd wordt deze plicht gestand te doen voor overdracht van de gronden. Het bestemmingsplan gaat uit van een onderhoudsplicht voor de eigenaar. Gemeente moet haar rol als eigenaar en handhaver nakomen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Ten aanzien van de door de gemeente niet nagekomen afspraken wat betreft herplantplicht wordt opgemerkt dat het klopt dat enige jaren geleden zieke bomen in deze groenstrook zijn geconstateerd. Om die reden is toen in ieder geval een eik en enkele essen geveld die leden aan de essentaksterfte. Ter compensatie van de geveldde zieke bomen gold destijds inderdaad een herplantplicht. De gemeente beschikt niet over bewijs dat in onvoldoende mate aan die herplantplicht zou zijn voldaan.</p> <p>Contractueel heeft de gemeente zich ten opzicht van Surplus verplicht om de bomenstrook in goede gezondheid over te dragen. Voorafgaand aan de overdracht van de strook aan Surplus worden de niet-vitale bomen door de gemeente gekapt en zorgt de gemeente ervoor dat herplant plaatsvindt. Op deze wijze is de bedoelde herplant alsnog verzekerd. De onderhoudsplicht voor Surplus na overdracht van de strook is contractueel met Surplus vastgelegd en zal naar de VvE worden doorgelegd. Daarmee is een gezonde bomenstrook gegarandeerd en kan de vraag over of destijds wel of niet in voldoende mate is voldaan aan de herplantplicht nu niets meer toevoegen.</p>
<p>5.13 Reclamant stelt niet tegen de herontwikkeling van het terrein te zijn. Het definitieve vertrek van de gemeentewerf is goed voor de omgeving. Wel wordt gevraagd naar een aanpassing van het plan waarbij recht wordt gedaan aan de stijl van de buurt en de verplichte woningdifferentiatie.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.</p>

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.7. Reclamant 6*Samenvatting zienswijze*

Zienswijze 6	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
6.1 Reclamant geeft aan dat het huidig bestemmingsplan gericht is op de snelle besluitvorming rond het westelijk deel, maar geen recht doet aan de belangen van de omwonenden op het oostelijk deel. Een gebiedsontwikkelingen in 2 fasen is volgens reclamant een suboptimale oplossing welke later tot problemen voert. Voorgesteld wordt dat de gemeente een integraal beeld vormt over de ontwikkeling van het gehele gebied (type woningen, doelstelling, parkeren, aansluiting bij karakter wijken Kersbergen en Griffensteijn). De ontwikkeling tot woningbouw wordt gesteund, maar wel op juiste wijze passend binnen de buurt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente dit gebied als woongebied heeft aangewezen en dat ten aanzien van de toekomstige woningdifferentiatie zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke Woonvisie. Ook de overige ruimtelijke aspecten dienen te passen binnen het gemeentelijk beleid. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.
6.2 In diverse bijeenkomsten met Woongroep Surplus is de ontwikkeling van het westelijk gedeelte uitvoering besproken. Reclamant is van mening dat de bezwaren van de buurt niet voldoende serieus genomen zijn, ondanks de wijzigingen in de plannen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota, alsmede naar bijlage 1.
6.3 De voorgestelde bouwhoogte is te hoog (10 meter). De goothoogte voor de aangrenzende delen van de wijk Kersbergen is maximaal 5,5 meter en de nokhoogte circa 9 meter. Er zijn wel dakramen en dakkapellen met uitkijk op de tuin van de omwonenden, maar geen balkons of volledige woonlagen. Het terrein van de Zeisterwerf ligt daarnaast circa 1 meter hoger dan de tuinen aan de van Renesselaan waardoor de feitelijk hoogte van de ontwikkeling 11 meter wordt. Niet beargumenteerd is waarom deze hoogte passend is. Hierbij steken de liftschachten nog ongedefinieerd boven deze hoogte uit. Door ontwikkelaar is aangevoerd dat de bouwhoogte vergelijkbaar is met de muur van de gemeentewerf (6 meter). Dit wordt door reclamant bestreden, omdat een dakterras en muur een totaal verschillende functie hebben.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.

<p>6.4 Reclamant stelt dat de wijken Kersbergen en Griffensteijn (jaren '30) met grote aandacht voor karakter, bouwstijl, grote percelen en veel groen zijn gebouwd. Reclamant stelt dat het karakter van de ontwikkeling van Woongroep Surplus niet past bij de stijl van de wijken Griffensteijn en Kersbergen. De architect heeft een open structuur voorzien van gestapelde appartementen, veel glas, metaal met getrapte terrassen, ook op de derde verdieping een woonlaag en een plat dak.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>6.5 Reclamant geeft aan dat de besluitvorming van de gemeente onduidelijk is. In het plan wordt gesteld dat er een motie is aangenomen in februari 2017 voor de ontwikkeling van de woningen op het oostelijk gedeelte. Reclamant stelt dat deze motie niet bestaat. In de raadsinformatiebrief RIB17.074 van 23 mei 2017 wordt de gemeenteraad geïnformeerd en wordt impliciet een ontwikkeling in 2 fasen voorgesteld. Er is aandacht voor de overgangsregeling, maar geen aandacht voor de gevolgen van de ontwikkeling in 2 fasen. Tijdens de diverse bijeenkomsten die de gemeente heeft georganiseerd met Woongroep Surplus is de aandacht uitgegaan naar het westelijk gedeelte. Voor het westelijk gedeelte is gepoogd een zorgvuldige afweging te maken, voor het oostelijk gedeelte blijft veel open, maar wordt nu al de inspraak in de toekomst beperkt. Reclamant ziet graag besluitvorming op basis van juiste gegevens en volledige informatie.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt ten aanzien van de motie opgemerkt dat deze niet bestaat, maar dat dit in juni 2017 door het college is besloten bij het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor de ter inzage legging.</p>
<p>6.6 Er wordt gesproken over goedkope woningbouw voor het oostelijk deel. Onduidelijk is hoe de gemeente omgaat met de doelstelling tot de ontwikkeling. De 60 nog te ontwikkelen woningen worden al wel meegeteld in de harde plancapaciteit, maar passen niet binnen de beleidskaders op het oostelijk deel. Ook is er geen duidelijkheid op welke termijn de verhuizing van de gemeentewerf zal plaatsvinden. Tot slot zijn in het ontwerpplan diverse malen tekeningen gepresenteerd met deels geschakelde, vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Dit leidt tot 32 woningen. Stapeling is onvermijdelijk bij 60 woningen. Dit past niet binnen de parkeernormen en stijl van de buurt.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het aantal van 60 woningen als maximale toekomstige invulling geldt. Dit uitgangspunt zal, indien de haalbaarheid en zorgvuldige inpassing van een dergelijk programma niet kan worden aangetoond, naar beneden worden bijgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan opgenomen tekeningen zijn stedenbouwkundige verkavelingsschetsen die als doel hadden een mogelijke stedenbouwkundige opzet van het plangebied te onderzoeken. De typologieën van de woningen in fase 2 liggen nog niet vast.</p>
<p>6.7 In de woonvisie van de gemeente Zeist is een verplichte woningdifferentiatie opgenomen (25% goedkoop, 35-45% middelduur en 20-30% duur). Er is geen zorgvuldige onderbouwing door de ontwikkelaar gekomen waarom wordt afgeweken van deze verplichte differentiatie. Reclamant geeft een overzicht van de nu opgenomen differentiatie. Wanneer gekeken wordt naar de verplichte</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

<p>differentiatie wordt hier in fase 2 volledig aan voorbij gegaan (73% goedkoop). De gemeente houdt zich niet aan het eigen beleid. De woningdifferentiatie wordt geheel scheef getrokken door de voorgenomen ontwikkeling.</p>	
<p>6.8 Volgens reclamant veroorzaakt de fasering problemen op een later moment. Een groot deel van de invulling van het oostelijk deel is nu niet bepaald. De keuzes passen goed bij de ontwikkeling van de eerste fase, maar de gevolgen worden naar de tweede fase verschoven. Later moeten suboptimale besluiten genomen worden. Reclamant verwijst hierbij naar de term salamitactiek. Als gevolg van de ontwikkeling in 2 fasen wordt het deel goedkope woningen gedaan in het deel dat aansluit op het ruimer opgezet deel. Het gaat fout op de verplichte differentiatie per woningontwikkeling, het parkeerbeleid (voor 104 parkeerplaatsen is geen plaats op het oostelijk deel) en de precedentwerking vanuit het westelijk deel om in een afwijkende bouwstijl verder te gaan en op een bepaalde afstand tot de rand van het perceel van omwonenden te bouwen. Dit laatste doet afbreuk aan de belangen van de omwonenden.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de uitwerkingsplicht een instrument van fasering is dat verankerd is in de Wro. Mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde wettelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening (met name ten opzichte van de omgeving en het Surplus plan) zal fase 2 op eenzelfde zorgvuldige wijze tot stand komen.</p>
<p>6.9 Reclamant stelt dat de kaders die gegeven worden voor de ontwikkeling van het oostelijk deel uit gaan van goedkope woningen op een beperkt grondoppervlak. De maximale bouwhoogte (10 meter) maakt een gestapelde oplossing mogelijk of volgens de toelichting zelfs gewenst.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>6.10 De groenstrook tussen de percelen aan de van Renesselaan en de nieuwe ontwikkeling dient als bufferzone. Enkele jaren geleden heeft de gemeente maatregelen genomen voor de bestrijding van de Elzenziekte. Reclamant stelt dat de gemeente nooit heeft voldaan aan de plicht tot herplanting. Gevraagd wordt deze plicht gestand te doen voor overdracht van de gronden. Het bestemmingsplan gaat uit van een onderhoudsplicht voor de eigenaar. Gemeente moet haar rol als eigenaar en handhaver nakomen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Ten aanzien van de door de gemeente niet nagekomen afspraken wat betreft herplantplicht wordt opgemerkt dat het klopt dat enige jaren geleden zieke bomen in deze groenstrook zijn geconstateerd. Om die reden is toen in ieder geval een eik en enkele essen geveld die leden aan de essentaksterfte. Ter compensatie van de geveld zieke bomen gold destijds inderdaad een herplantplicht. De gemeente beschikt niet over bewijs dat in onvoldoende mate aan die herplantplicht zou zijn voldaan.</p> <p>Contractueel heeft de gemeente zich ten opzicht van Surplus verplicht om de bomenstrook in goede gezondheid over te dragen. Voorafgaand aan de overdracht van de strook aan Surplus worden de niet-vitale bomen door de gemeente gekapt en zorgt de gemeente ervoor dat herplant plaatsvindt. Op deze wijze is de bedoelde herplant alsnog verzekerd. De onderhoudsplicht voor Surplus na overdracht van de strook is contractueel met Surplus vastgelegd en zal naar de VvE worden</p>

	doorgelegd. Daarmee is een gezonde bomenstrook gegarandeerd en kan de vraag over of destijds wel of niet in voldoende mate is voldaan aan de herplantplicht nu niets meer toevoegen.
6.11 Reclamant stelt niet tegen de herontwikkeling van het terrein te zijn. Het definitieve vertrek van de gemeentewerf is goed voor de omgeving. Wel wordt gevraagd naar een aanpassing van het plan waarbij recht wordt gedaan aan de stijl van de buurt en de verplichte woningdifferentiatie.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.
6.12 Reclamant stelt dat de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gestart op 15 juni, waarmee de stukken in de vakantie ter inzage hebben gelegen. Dit wordt door reclamant als niet chique ervaren.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.8. Reclamant 7

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 7	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
7.1 Reclamant is van mening dat het voorgestelde gebouw van Woongroep Surplus te dicht bij de perceelgrens komt (achtertuinen bij de van Renesselaan).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Opgemerkt wordt dat het perceel van reclamant niet rechtstreeks grenst aan het perceel van Surplus immers het perceel van nr 64a zit daar tussen.
7.2 Het voorgestelde gebouw van Woongroep Surplus wordt twee keer zo hoog als de huidige muur van de gemeentewerf. Dit geeft belemmeringen in uitzicht en bezonning.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bezonningsstudie is aangevuld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de zonlichtbeperking ter plaatse van de percelen aan de van Renesselaan beperkt is en in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar wordt geacht.
7.3 Het voorgestelde gebouw van Woongroep Surplus wijkt qua hoogte en stijl sterk af van andere bebouwing in de wijk. Reclamant lijkt het wenselijker om twee-onder-één kappers (jaren '30 stijl) op het gehele gemeentewerf terrein te ontwikkelen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.

7.4 Reclamant heeft begrepen dat Woongroep Surplus eigenaar wordt van de huidige bomerrij tussen de perceelgrens en de achtertuinen van de huizen aan de van Renesselaan. Reclamant denkt dat deze daardoor snel zal verdwijnen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
7.5 De huidige plannen van de Zeisterwerf geven een hoge mate van bebouwing, en daarmee toekomstige bewoners en auto's. Reclamant denkt dat dit een probleem gaat vormen voor de ontsluiting van het gebied (momenteel één aanvoerroute) en de verkeerstoename op de van Renesselaan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de bezonningsstudie is aangevuld en in bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.9. Reclamant 8

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 8	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
8.1 Reclamant is van mening dat het opdelen van één aaneengesloten terrein, in twee woonplannen, waarbij één plan concreet wordt ingevuld en de ander niet leidt tot verwarring, onduidelijkheid en onzekerheid. Zoals het plan nu wordt beschreven betreft het twee totaal verschillende woonplannen. Fase 1 wordt gebruikt om de aangegeven doelen in fase 2 te faciliteren. Deze doelen worden vooralsnog niet concreet gemaakt. Dit is volgens reclamant niet de basis waarop men verwacht een zorgvuldige beslissing te mogen en kunnen nemen. Niet door de gemeente en niet door omwonenden. Reclamant is van mening dat voor het gehele terrein door de gemeente een integrale beeldvorming moet worden ontwikkeld met een duidelijke doelstelling van de woningbouw, type woningen, aansluiting bij de wijk Kersbergen, het parkeerbeleid en het waterbeleid. Daarna kan sprake zijn van een gemotiveerde onderbouwing van een zienswijze en van besluitvorming welke de gefaseerde bouw rechtvaardigt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
8.2 Reclamant merkt op dat achter de huizen aan de van Renesselaan 62-74 (7 woningen) 22 appartementen zijn gepland. Op een vrijwel even groot oppervlak,	Het klopt dat de beoogde bebouwing binnen het plangebied een andere woningdichtheid zal kennen dan de huidige dichtheid op het aangrenzende deel van de

<p>achter de nummers 36-60 (13 woningen), zijn 60 woningen gepland. Ofwel er worden 82 woningen gepland op een nagenoeg even groot oppervlak van het direct aangrenzende deel van de van Renesselaan waarop 20 woningen zijn gelegen. Gezien de bestaande ruime opzet in de buurt Kersbergen en met name aan de van Renesselaan is de geplande nieuwbouw disproportioneel.</p>	<p>Van Renesselaan. In het plan en in het algemene gedeelte van deze nota wordt uitgelegd hoe deze hogere dichtheid stedenbouwkundig past binnen dit gebied. Hierbij spelen de tussenliggende groenstrook en de ruime afstand tussen het overgrote deel van de bebouwing aan de Van Renesselaan een belangrijke rol.</p>
<p>8.3 Voor het oostelijk deel is een uitwerkingsplicht opgenomen waarmee 60 woningen kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de ruimtelijk-stedenbouwkundige opbouw wordt in de toelichting op pagina 16 gesteld dat in onderhavig plan qua bebouwingsvolume en dichtheid zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de directe omgeving door de opzet van het complex van Woongroep Surplus. Met de 60 geplande woningen op het overgebleven deel wordt aan dit aspect volledig voorbij gegaan. Met de ruime opzet en geplande groenvoorziening van het plan van Woongroep Surplus wordt volgens reclamant een voorschot genomen om dit aspect in de tweede fase in negatieve zin te kunnen dan wel te mogen compenseren. Met het plan van Woongroep Surplus (fase 1) wordt het plan in totaliteit gepresenteerd. Dit is een misleidende voorstelling van zaken aangezien deze fase niet in verhouding staat met de kaders van fase 2. Het gehele plan is daarmee onevenredig en onevenwichtig.</p>	<p>Wij begrijpen dat reclamant zich zorgen maakt de hoge dichtheid aan woningen in fase 2 van het plan. Het is echter te vroeg om daar nu conclusies aan te verbinden. Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan mag er nog geen enkele woning gebouwd worden binnen het oostelijke gedeelte van het plangebied. Daar mag pas worden gebouwd na vaststelling van het uitwerkingsplan. In dat uitwerkingsplan zal, na consultatie van omwonenden en andere belanghebbenden, een passende oplossing worden gepresenteerd. Indien bij het uitwerken van de plannen zou blijken dat 60 woningen inderdaad te veel is, dan zal voor een oplossing worden gekozen met minder woningen.</p>
<p>8.4 Reclamant stelt dat de Woonvisie 2016-2020 met name bedoeld is voor sociale woningbouw. Nieuwbouw moet volgens de visie een aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar nodig inspelen op de behoefte die er is in de wijk. Aansluiten op de bestaande omgeving en woningbehoefte uit de wijk is volgens reclamant essentieel (pagina 10 Woonvisie). Woningdifferentiatie is opgesteld zodat bij nieuwbouw een deel beschikbaar komt voor lage en middeninkomens. Binnen deze differentiatie is het mogelijk keuzes te maken in typologie en huur- of juist koopwoningen. Reclamant geeft een overzicht van de differentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie en geeft aan dat er rekenkundig nog wat spreidingsmogelijkheden zijn. Dit impliceert dat vooraf en met cijfers onderbouwd moet zijn welke percentages er aangehouden worden in een concreet plan. Het ontwerpbestemmingsplan is hier volgens reclamant niet duidelijk over en geeft mogelijkheden tot latere invulling. De aannahme dat de 22 appartementen van Woongroep Surplus worden geacht in het dure en middeldure segment te behoren is niet onderbouwd met concrete cijfers</p>	<p>De gemeente kan de gedachtegang van reclamant niet volgen. De kaders die de Woonvisie aan nieuwe ontwikkelingen stelt is duidelijk en die gelden ook voor de ontwikkeling van deze locatie, welke bestaat uit fase 1 en fase 2 bij elkaar. De differentiatie uit de Woonvisie zal dan ook een kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling binnen fase 2. Aangezien de grond in eigendom is van de gemeente en voor de ontwikkeling van fase 2 een uitwerkingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeente, houdt de gemeente voldoende grip op deze ontwikkeling, zodat gegarandeerd kan worden dat aan de gewenste differentiatie voldaan kan worden.</p> <p>Voor zover de gemeente 'vaag' zou zijn over de ontwikkeling binnen fase 2, is dat omdat er nog geen concrete invulling voor fase 2 is opgesteld. Dat zal op enige termijn gebeuren en daarbij zullen omwonenden wederom betrokken worden. Over de uitkomst van dit toekomstige proces kan de gemeente nu uiteraard nog niet concreet worden.</p>

<p>waaronder prijsklasse van de appartementen. De weergave op pagina 28 van de toelichting in bewoording is een onjuiste weergave. Tevens wordt gesteld dat 'in de tweede fase meer goedkope woningen worden gebouwd'. Reclamant vraagt zich af wat meer is als niet duidelijk is hoe wordt gemeten. In fase 1 worden geen goedkope woningen gerealiseerd blijktens de indeling. De basis waarop gesteld kan worden dan op de middellange termijn voldaan wordt aan de woningdifferentiatie-eis door gebruik te maken van 2 fases wordt niet onderbouwd met concrete getallen. Omdat het bestemmingsplan ten aanzien van de invulling van fase 2 volgens reclamant doorspekt is met vaagheden (enkele voorbeelden worden aangehaald) ontstaat een vrijbrief om in de toekomst de percentages naar believen in te vullen. Reclamant stelt dat hiermee geen sprake is van integer en behoorlijk bestuur. Instemming kan nimmer mogelijk zijn.</p>	
<p>8.5 Bij het ontwerpbestemmingsplan is geen bodemonderzoek toegevoegd. Gezien de opmerking dat een recent bodemonderzoek noodzakelijk is, kan men er volgens reclamant vanuit gaan dat er geen recent onderzoek (niet ouder dan 5 jaar) bestaat. Toch worden soorten van verontreinigingen in de grond en het grondwater reeds benoemd en gekwalificeerd als ernstig. De gemeente heeft hierop geen actie ondernomen, terwijl zij dit al langer weten. Gezien de verontreiniging van het grondwater kan niet worden uitgesloten dat deze verontreiniging zich niet verder strekt dan de Zeisterwerf. Het is niet uitgesloten dat de verontreiniging naar de omliggende percelen van particulieren is gediffundeerd. Er zijn diverse ondergrondse waterlopen in het plangebied die ook onder de aanliggende percelen doorlopen. Het geplande bodem- en grondwateronderzoek moet worden uitgebreid naar deze percelen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat er naar aanleiding van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op een deel van plangebied reeds saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden. De gemeente is ingevolge de Wet bodembescherming verplicht een voldoende bodemkwaliteit voor de beoogde woonfuncties te garanderen. De benodigde saneringswerkzaamheden zullen door de gemeente worden uitgevoerd in het kader van de verkoop van de gronden aan Surplus en nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De gemeente heeft zich hierbij steeds aan de wettelijke eisen gehouden, zodat de risico's beperkt zijn tot een algemeen aanvaardbaar niveau.</p>
<p>8.6 De gemeente weet dat er sprake is van ernstige vervuiling in het gebied, zonder vergewissing van wat deze precies inhoudt en welke saneringsactiviteiten er noodzakelijk zijn om het gebied te kunnen bebouwen met woningen. Alvorens over te gaan tot bestemmingswijziging zal duidelijkheid moeten zijn verschaft over de exacte locaties, diepte en aard van de vervuiling. In een ontwerpbestemmingsplan moet ondubbelzinnige en duidelijke informatie staan over een dergelijk fundamenteel criterium. Volgens reclamant moet er een uitgebreid bodemonderzoek worden uitgevoerd, waarna een functiegericht</p>	<p>De gemeente heeft begrip voor de zorgen van reclamant over mogelijke bodemverontreiniging, maar kan reclamant niet volgen in zijn redenering. Duidelijk is dat elke bodem moet voldoen aan de eisen behorende bij de functie die op die grond beoogd is. Dat geldt uiteraard ook voor deze locatie en daar zal ook aan worden voldaan. De gemeente zal schone grond leveren aan Surplus alvorens Surplus gaat bouwen, zoals is vastgelegd in de onderling gesloten overeenkomst. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft de grond nog niet aan die kwaliteitseisen te voldoen. Er dient slechts duidelijkheid te bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan en dus ook over het feit dat de grond gesaneerd moet worden. Daarover bestaat geen twijfel</p>

<p>saneringsplan moet worden opgesteld. Er kan vooralsnog geen sprake zijn van een wijziging van het bestemmingsplan zonder duidelijkheid over de vervuiling.</p>	<p>nu de gemeente hiervoor verantwoordelijkheid neemt. Daarvoor over voldoende specialistische kennis beschikt voor de advisering door de specialisten van de ODRU en de financiële middelen voor deze sanering verkregen worden uit de verkoop van deze gronden aan Surplus waarvoor contractueel de afspraken zijn vastgelegd.</p>
<p>8.7 Het plangebied betreft grotendeels een gedempte haven (jaren '60). De bodemsoort is niet de originele bodem, maar bodem uit de Biltse Grift (grotendeels klei). Deze kleilaag en de diverse onder de grond lopende watergangen en wellen bepalen de moeilijke doorlaatbaarheid van de grond. Door de natte grond wordt door de gemeente bij bebouwing in het gebied Kersbergen streng toegezien op een uitgebreide en zware fundering. Het Bartiméus is geheid. Woongroep Surplus heeft aangegeven dat zij, mede op verzoek van omwonenden, voor de fundering niet zullen heien maar schroeven. Het plangebied is met het dempen van de haven verhoogd. Er is op dit moment veel sprake van wateroverlast in de tuinen, kelders en kruipruimten aan de van Renesselaan en de Kersbergenlaan. Tot nu toe werd hemelwater van het plangebied opgevangen via het riool. Er is geen sprake van een gescheiden systeem. Met het wijzigen van het plangebied en het bouwen van woningen zal met de veranderde wetgeving (niet meer via het riool) het waterprobleem worden vergroot bij afvoer via infiltratie naar oppervlaktewater. Het hemelwater zal door de relatief kleine oppervlakte aan groen nauwelijks kunnen worden verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven hoe op het eigen terrein het hemelwater opgevangen gaat worden. Klimatologische veranderingen met hevige regenbuien mogen niet uit het oog worden verloren. In de toekomst leidt dit alles tot meer wateroverlast op de genoemde percelen. Verwezen wordt naar een zinsnede uit het bestemmingsplan Zeis-West en Utrechtseweg-Noord 2012 inzake voorkomen wateroverlast. Reclamant stelt dat de watertoets bij het bestemmingsplan onvolledig dan wel onzorgvuldig is uitgevoerd.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>8.8 Er is quickscan ecologie verricht inzake beschermde plant- en diersoorten. Er is volgens het rapport een bezoek gebracht aan de gemeentewerf en de directe omgeving. Reclamant vraagt zich af wat de directe omgeving inhoudt. De direct aangrenzende tuinen aan de van Renesselaan zijn nergens direct toegankelijk vanuit de gemeentewerf. Reclamant heeft niemand ontvangen voor dit</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt vermeld dat de richtlijnen voor een dergelijk ecologisch onderzoek zijn gevolgd en dat toegang tot de tuinen van de van Renesselaan niet noodzakelijk is om een beeld te vormen van de aanwezige ecologische waarden.</p>

<p>onderzoek. De gepresenteerde foto's in het rapport betreffen uitsluitend het onderzochte plangebied.</p>	
<p>8.9 De quickscan ecologie is uitgevoerd in de wintertijd. De aanwezigheid van bepaalde plant- en diersoorten verschilt per seizoen. De quickscan is op 1 moment in het jaar uitgevoerd. Uitspraken worden derhalve gedaan op aannames en veronderstellingen. Ervaring leert dat er wel degelijk vleermuizen voorkomen en in de zomermaanden verblijven. Ook komen er egels, diverse vogelsoorten (uil en specht) en eekhoorns in de groenstrook voor. Vliegroutes van vleermuizen zouden volgens het rapport niet bestaan. De bestaande bomensingel zuidwestelijk van de gemeentewerf kan hierdoor blijven functioneren. Er wordt niet evident vastgesteld dat er geen sprake is van verblijfplaatsen, migratieroutes en foerageermogelijkheden. Het is daarnaast zorgvuldiger ook in de andere jaargetijden onderzoek te doen. Spooronderzoek zal in de winter andere feiten opleveren dan bijvoorbeeld de zomer. Opmerkelijk is daarbij dat bij de bouw van de appartementen op pagina 13 expliciet wordt aangegeven dat er vogel- en vleermuiskasten in de gevel worden toegepast. Reclamant stelt dat het uitgevoerde onderzoek onvoldoende is en ook in andere jaargetijden met inbegrip van de omgeving moet worden uitgevoerd. Ook dient te worden betrokken van de invloed is van de toekomstige bewoning op de bestaande flora en fauna.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>8.10 Op pagina 37 wordt een conclusie getrokken inzake de verkeersafwikkeling. Deze conclusie is volgens reclamant getrokken op basis van onvolledige, zeer summiere en zeer onduidelijke verstrekte gegevens. Er wordt bij het berekenen van de verkeersgeneratie voor het deel van Woongroep Surplus uitgegaan van een middeldure etage koopwoning. Er is echter meerdere malen aangegeven dat het zowel het middeldure als het dure segment betreft. Gevraagd wordt of de verkeersgeneratie voor beiden gelijk is. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de tweede fase wordt een aanname gedaan, namelijk worst-case in de vorm van twee-onder-één kap woningen. Onduidelijk is voor reclamant of dit koopwoningen betreft en in welke prijsklasse. Zowel de verkeersgeneratie voor fase 1 als fase 2 zijn volgens reclamant op onduidelijke uitgangspunten en daarmee aannames gebaseerd.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullende wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van landelijk geldende CROW-kencijfers voor een gebied met een matig stedelijk karakter. Hierbij is het maximale maatgevende kencijfer binnen de bandbreedte gehanteerd, namelijk 5,6 mvt/etmaal per appartement. De gehanteerde norm voor een middeldure etage koopwoning past bij de uitgangspunten van het bouwplan. Bovendien is het verschil in verkeersgeneratie tussen middeldure en dure appartementen dermate klein dat dit niet voor significant meer verkeer zou zorgen. De verkeersgeneratie van fase 2 moet in het kader van het nog voor te bereiden uitwerkingsplan nog worden onderzocht. Voor nu is uitgegaan van 60 twee-onder-één-kap woningen uit het koopsegment (op basis van het CROW). In de praktijk zullen ook rijwoningen worden mogelijk gemaakt. De verkeersgeneratie van fase 2 is daarmee worst-case berekend.</p>

<p>8.11 Een andere aanname is volgens reclamant de verdeling van het verkeer. Gevraagd wordt op welke feiten en berekeningen deze verdeling is gebaseerd. Ook wordt gevraagd van welke datum de gebruikte aantallen inzake de verkeersafwikkeling op de van Renesselaan dateren. Uit de genoemde verkeersgegevens komt niet naar voren dat er ook anderen gebruik maken van deze weg zoals het Bartiméus. Er is een toename van intensiteit op twee piekmomenten van Bartiméus 2 maal per dag, 5 dagen per week. Deze schoolkinderen worden vrijwel dagelijks individueel gebracht en gehaald door taxi's. Reclamant stelt dat het verkeersonderzoek onvoldoende en onzorgvuldig is en de conclusie is gebaseerd op onduidelijke uitgangspunten. Ook is onduidelijk welke feiten aan het onderzoek ten grondslag liggen en of deze van recente datum zijn.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De verkeersintensiteiten van de omliggende wegen zijn verkregen van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). Dit betreffen verkeersintensiteiten voor het jaar 2030, waar toekomstige groei (van nieuwe ontwikkelingen en verkeer) al deels is meegenomen. De verkeersgeneratie van het plangebied is hier (in worst case-scenario) bij opgeteld. De overige opmerkingen voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>8.12 Reclamant stelt dat in het plan is voorzien dat de groenstrook tussen de achtertuinen aan de van Renesselaan en Woongroep Surplus worden overgedragen aan Surplus. Deze groenstrook vormt een belangrijke visuele scheiding. Reclamant stelt dat de gemeente de instandhouding van dit visueel effect en de aanwezige beplanting notarieel moet vastleggen. Als alternatief kan de strook overgedragen worden aan de bewoners van de van Renesselaan.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>8.13 Reclamant stelt dat in de planbeschrijving de buurt Kersbergen nagenoeg niet belicht is. Dit is een onjuiste voorstelling van de realiteit (ligging in de buurt Griffensteijn-Kersbergen). Er is geen direct contact met de buurt Griffensteijn. Dit is wel het geval voor het deelgebied Kersbergen en de van Renesselaan (achtertuinen woningen nummers 36 tot en met 76). Deze laan is ook de enige ontsluitingsweg van het plangebied. Dit impliceert dat voor de geplande bouw moet worden gerefereerd aan de bestaande bouw en omgeving van de buurt Kersbergen, in het bijzonder de van Renesselaan. Reclamant stelt dat duplexbouw, etagewoningen of geclusterde woningen in Kersbergen niet voorkomen. In de Welstandsnota 2010 zijn daarnaast voor de buurt Kersbergen specifieke criteria opgenomen voor vergunningplichtige bouwwerken (hoogtes, breedtes, gebruik van dakpannen in een bepaalde kleurstelling). Reclamant noemt een aantal specifieke voorbeelden. Gesteld wordt dat het bouwwerk van Woongroep Surplus volledig anders is dan de vooroorlogse bouw in structuur, typologie, hoogtes en breedtes. Ook is er sprake van een plat dak. Hiervoor wordt</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Eventuele inconsequenties ten aanzien van de planbeschrijving die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.</p>

<p>geen duidelijke onderbouwing gegeven. Reclamant is van mening dat het gebouw verre van fraai genoemd kan worden in zowel vorm, kleur als materiaalkeuze. Het past niet bij de bouwstijl in de omgeving/wijk.</p>	
<p>8.14 De bijlage 'Bodemfactor en hoogte gebouwen' is volgens reclamant niet te begrijpen. Er wordt gebruik gemaakt van virtuele toetspunten. De bij de toetspunten aangegeven getallen zijn onduidelijk. Gevraagd wordt wat hiermee wordt bedoeld en wat is gemeten. Het is daarmee niet duidelijk op basis van welke argumenten het gebouw van Woongroep Surplus een harmonieus beeld met de omgeving creëert.</p>	<p>De bodemfactor heeft betrekking op de invoergegevens voor het akoestisch onderzoek. Een bodemfactor 1,0 betekent een absorberende bodem (zoals gras), dit is in het geluidmodel ingevoerd. De standaard bodemfactor, het overige deel, is ingevoerd op 0,0 (reflecterend zoals steen). De geluidbelasting is berekend aan de buitenkant van de gevels. De toetshoogten zijn ingevoerd op +1,5 meter van de verdiepingsvloer (waarbij is uitgegaan van een standaardhoogte van 3 meter per verdieping). De toetspunten zijn willekeurig opeenvolgend genummerd en opgenomen in bijlage 2, de berekende geluidbelasting die daar bij hoort is opgenomen in bijlage 3. In paragraaf 4.1 van het akoestisch onderzoek zijn de conclusies weergegeven.</p>
<p>8.15 Het terrein van de gemeentewerf ligt ruim hoger dan de direct aanliggende percelen. Hierdoor komt het gebouw van Woongroep Surplus boven de 10 meter uit gezien vanuit de van Renesselaan. Ook blijft onduidelijk hoe hoog de schachthoogtes zijn van de liften die boven de maximale bouwhoogte uitkomen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>8.16 Woongroep Surplus moet conform de vigerende regels 42 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de tekeningen (pagina 18) blijken 23 parkeerplaatsen op eigen terrein, 10 op de openbare weg (dubbelbestemming Leiding – Riool) en 9 plaatsen op het bergbezinkbassin (ook geen eigen terrein). Aan de parkeernorm kan derhalve niet voldaan worden. Reclamant stelt dat het opmerkelijk is dat de gemeente hieraan tegemoet komt door parkeerplaatsen te faciliteren op de openbare weg en gemeentegrond. Hiermee wordt ten onrechte een uitzonderingspositie voor Woongroep Surplus gecreëerd. Dit werkt precedentwerking in de hand. Surplus is ook niet van plan te voldoen aan de 42 parkeerplaatsen. In de bijgevoegde bijlage wordt aangegeven dat de 9 parkeerplaatsen op het bergbezinkbassin virtueel zijn ingetekend en dit contractueel met de gemeente wordt vastgelegd. Er is geen motivatie voor het afwijken van de parkeerverplichting op eigen grond.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De overige opmerkingen voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>8.17 Voor het oostelijk deel is geen concreet plan, er worden alleen kaders genoemd waaraan toekomstige bouw op lange termijn moet voldoen, te weten maximaal 60 woningen en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Er wordt niet beargumenteerd waarom Woongroep Surplus op het westelijk gedeelte</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat er geen minimum aantal woningen voor het oostelijk deel kan worden vastgesteld, zolang geen duidelijkheid is over de uitwerking van dit deel.</p>

<p>wordt gesitueerd en ook de beoogde hoeveelheid van maximaal 60 woningen wordt niet toegelicht. Gevraagd wordt of er ook een minimum is. Tevens wordt gevraagd wat wordt bedoeld met de 'middellange termijn'. Wat bepaalt wanneer men over kan gaan op een concrete invulling? Gevraagd wordt of de gemeente omwonenden niet in het ongewis laat en deelgenoot maakt van de ideeën.</p>	
<p>8.18 Er zijn diverse argumenten door Woongroep Surplus aangedragen voor de hoogbouw. Er is volgens reclamant genoeg ruimte om op de beoogde bouwplaats laagbouw te realiseren, maar dat heeft financiële consequenties voor Woongroep Surplus (meer grond aankopen en duurdere bouw). Ook deze hoogte leidt tot precedentwerking. De gemeente neemt deze bouwhoogte in fase 2 mee. De mogelijkheid voor gestapelde bouw is fase 2 is hiermee een uitgemaakte zaak.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De oorspronkelijke plannen die Surplus heeft voorgelegd aan de gemeente zijn altijd uitgegaan van gestapelde bouw in de vorm van een appartementengebouw.</p>
<p>8.19 De parkeernormen voor 60 woningen (1,7) impliceert 104 parkeerplaatsen. Het is niet haalbaar 104 parkeerplaatsen in oppervlakte te realiseren naast de 60 woningen. Het parkeerprobleem wat ontstaat, zal direct op de directe omgeving worden afgewenteld en dan met name op de van Renesselaan en het Kersbergenplein. Er is hier al sprake van parkeeroverlast. Ook voor het parkeren zou men zich kunnen beroepen op de precedenten van fase 1. Dit is bestuurlijk gezien onaanvaardbaar.</p>	<p>De parkeerbehoefte dient binnen de grenzen van het bestemmingsplan worden opgelost. Het zal daarbij moeten voldoen aan de normen van de gemeentelijke parkeernota, die tevens zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De uitwerking hiervan en eventuele alternatieve oplossingen van fase 2 moet in het kader van het nog voor te bereiden uitwerkingsplan nog worden onderzocht.</p>

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Eventuele inconsequenties ten aanzien van de planbeschrijving die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.

2.10. Reclamant 9

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 9	Reactie gemeente
<p>Reclamant draagt de volgende punten aan:</p>	
<p>9.1 Reclamant is van mening dat het voorgestelde gebouw van Woongroep Surplus te dicht bij de perceelgrens komt (achtertuinen bij de van Renesselaan).</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Opgemerkt wordt dat het perceel van reclamant niet rechtstreeks grenst aan het perceel van Surplus immers er ligt nog een tussenliggend perceel tussen.</p>

9.2 Het voorgestelde gebouw van Woongroep Surplus wordt twee keer zo hoog als de huidige muur van de gemeentewerf. Dit geeft belemmeringen in uitzicht en bezonning.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bezonningsstudie is aangevuld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de zonlichtbeperking ter plaatse van de percelen aan de van Renesselaan beperkt is en in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar wordt geacht.
9.3 Het voorgestelde gebouw van Woongroep Surplus wijkt qua hoogte en stijl sterk af van andere bebouwing in de wijk. Reclamant lijkt het wenselijker om twee-onder-één kappers (jaren '30 stijl) op het gehele gemeentewerf terrein te ontwikkelen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
9.4 Reclamant heeft begrepen dat Woongroep Surplus eigenaar wordt van de huidige bomenrij tussen de perceelsgrens en de achtertuinen van de huizen aan de van Renesselaan. Reclamant denkt dat deze daardoor snel zal verdwijnen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
9.5 De huidige plannen van de Zeisterwerf geven een hoge mate van bebouwing, en daarmee toekomstige bewoners en auto's. Reclamant denkt dat dit een probleem gaat vormen voor de ontsluiting van het gebied (momenteel één aanvoerroute) en de verkeerstoename op de van Renesselaan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de bezonningsstudie is aangevuld en in bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.11. Reclamant 10

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 10	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
10.1 Reclamant is tegen de ontwikkeling van het westelijk deel. Men neemt nu snel een besluit omtrent het westelijk deel. Hier is aandacht aan besteed in de vorm van bijeenkomsten met bewoners, 'semi' inspraak over bouwhoogte, openbaar groen en esthetiek om een zorgvuldige afweging te maken. Tijdens de laatste bijeenkomst was er voor het oostelijk deel nog geen duidelijke invulling, alleen dat	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota, alsmede naar bijlage 1.

er te zijner tijd woningbouw zou plaatsvinden. Zonder medeweten staat er nu plots een plan op papier voor het oostelijk deel.	
10.2 Reclamant vraagt zich af of er weer de hoogte ingegaan wordt aangezien er 60 woningen voorgesteld worden en er ongeveer 30 staan ingepland. Reclamant is van mening dat het westelijk en oostelijk deel een evenwichtig geheel moet worden, passend in de jaren '30 wijk. Het gevoel is dat er nu geen afstemming plaatsvindt tussen deze twee plannen (soort bouw, hoogte, aantal, esthetiek).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen
10.3 Reclamant heeft de indruk dat de invulling van het oostelijk deel er doorheen gedrukt wordt, zonder zorgvuldige toetsing en overleg met bewoners.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan

2.12. Reclamant 11

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 11	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
11.1 Reclamant heeft een figuur bijgevoegd met daarop het eigen huis aangegeven. Aangegeven wordt dat er volgens het voorgenomen bestemmingsplan gebouwd gaat worden direct achter de schutting. Niet bekend is wat er zou kunnen, maar uit de algemene regels blijkt dat dit een appartementengebouw met drie verdiepingen zou kunnen zijn. Reclamant beschouwt dit als een inbreuk op de privacy (zicht in achtertuin). Een ander punt is mogelijk geluidsoverlast. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en de voorgenomen bebouwing op die plek achterwege te laten.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend, en specifiek voor deze locatie, wordt opgemerkt dat de uitwerking van fase 2 nog plaats dient te vinden door middel van een nog voor te bereiden uitwerkingsplan. De in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen figuur was een eerste globale stedenbouwkundige verkenning en studie naar de mogelijke invulling van het gebied. Ruimtelijke inpassing, behoud van de aanwezige groenstrook en de vormgeving zijn uitgangspunten voor de uitwerking van fase 2. De gemeente zal eerst een inpassingsplan opstellen in overleg met de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan

2.13. Reclamant 12

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 12	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
<p>12.1 Reclamant geeft aan dat het huidig bestemmingsplan gericht is op de snelle besluitvorming rond het westelijk deel, maar geen recht doet aan de belangen van de omwonenden op het oostelijk deel. Een gebiedsontwikkelingen in 2 fasen is volgens reclamant een suboptimale oplossing welke later tot problemen voert. Voorgesteld wordt dat de gemeente een integraal beeld vormt over de ontwikkeling van het gehele gebied (type woningen, doelstelling, parkeren, aansluiting bij karakter wijken Kersbergen en Griffensteijn). De ontwikkeling tot woningbouw wordt gesteund, maar wel op juiste wijze passend binnen de buurt.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente dit gebied als woongebied heeft aangewezen en dat ten aanzien van de toekomstige woningdifferentiatie zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke Woonvisie. Ook de overige ruimtelijke aspecten dienen te passen binnen het gemeentelijk beleid. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>12.2 In diverse bijeenkomsten met Woongroep Surplus is de ontwikkeling van het westelijk gedeelte uitvoering besproken. Reclamant is van mening dat de bezwaren van de buurt niet voldoende serieus genomen zijn, ondanks de wijzigingen in de plannen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota, alsmede naar bijlage 1.</p>
<p>12.3 De voorgestelde bouwhoogte is te hoog (10 meter). De goothoogte voor de aangrenzende delen van de wijk Kersbergen is maximaal 5,5 meter en de nokhoogte circa 9 meter. Er zijn wel dakramen en dakkapellen met uitkijk op de tuin van de omwonenden, maar geen balkons of volledige woonlagen. Het terrein van de Zeisterwerf ligt daarnaast circa 1 meter hoger dan de tuinen aan de van Renesselaan waardoor de feitelijk hoogte van de ontwikkeling 11 meter wordt. Niet beargumenteerd is waarom deze hoogte passend is. Hierbij steken de liftschachten nog ongedefinieerd boven deze hoogte uit. Door ontwikkelaar is aangevoerd dat de bouwhoogte vergelijkbaar is met de muur van de gemeentewerf (6 meter). Dit wordt door reclamant bestreden, omdat een dakterras en muur een totaal verschillende functie hebben.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>12.4 Reclamant stelt dat de wijken Kersbergen en Griffensteijn (jaren '30) met grote aandacht voor karakter, bouwstijl, grote percelen en veel groen zijn gebouwd. Reclamant stelt dat het karakter van de ontwikkeling van Woongroep Surplus niet past bij de stijl van de wijken Griffensteijn en Kersbergen. De architect heeft een</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

<p>open structuur voorzien van gestapelde appartementen, veel glas, metaal met getrapte terrassen, ook op de derde verdieping een woonlaag en een plat dak.</p>	
<p>12.5 Reclamant geeft aan dat de besluitvorming van de gemeente onduidelijk is. In het plan wordt gesteld dat er een motie is aangenomen in februari 2017 voor de ontwikkeling van de woningen op het oostelijk gedeelte. Reclamant stelt dat deze motie niet bestaat. In de raadsinformatiebrief RIB17.074 van 23 mei 2017 wordt de gemeenteraad geïnformeerd en wordt impliciet een ontwikkeling in 2 fasen voorgesteld. Er is aandacht voor de overgangsregeling, maar geen aandacht voor de gevolgen van de ontwikkeling in 2 fasen. Tijdens de diverse bijeenkomsten die de gemeente heeft georganiseerd met Woongroep Surplus is de aandacht uitgegaan naar het westelijk gedeelte. Voor het westelijk gedeelte is gepoogd een zorgvuldige afweging te maken, voor het oostelijk gedeelte blijft veel open, maar wordt nu al de inspraak in de toekomst beperkt. Reclamant ziet graag besluitvorming op basis van juiste gegevens en volledige informatie.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt ten aanzien van de motie opgemerkt dat deze niet bestaat, maar dat dit in juni 2017 door het college is besloten bij het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor de ter inzage legging.</p>
<p>12.6 Er wordt gesproken over goedkope woningbouw voor het oostelijk deel. Onduidelijk is hoe de gemeente omgaat met de doelstelling tot de ontwikkeling. De 60 nog te ontwikkelen woningen worden al wel meegeteld in de harde plancapaciteit, maar passen niet binnen de beleidskaders op het oostelijk deel. Ook is er geen duidelijkheid op welke termijn de verhuizing van de gemeentewerf zal plaatsvinden. Tot slot zijn in het ontwerpplan diverse malen tekeningen gepresenteerd met deels geschakelde, vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Dit leidt tot 32 woningen. Stapeling is onvermijdelijk bij 60 woningen. Dit past niet binnen de parkeernormen en stijl van de buurt.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het aantal van 60 woningen als maximale toekomstige invulling geldt. Dit uitgangspunt zal, indien de haalbaarheid en zorgvuldige inpassing van een dergelijk programma niet kan worden aangetoond, naar beneden worden bijgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan opgenomen tekeningen zijn stedenbouwkundige verkavelingsschetsen die als doel hadden een mogelijke stedenbouwkundige opzet van het plangebied te onderzoeken. De typologieën van de woningen in fase 2 liggen nog niet vast.</p>
<p>12.7 In de woonvisie van de gemeente Zeist is een verplichte woningdifferentiatie opgenomen (25% goedkoop, 35-45% middelduur en 20-30% duur). Er is geen zorgvuldige onderbouwing door de ontwikkelaar gekomen waarom wordt afgeweken van deze verplichte differentiatie. Reclamant geeft een overzicht van de nu opgenomen differentiatie. Wanneer gekeken wordt naar de verplichte differentiatie wordt hier in fase 2 volledig aan voorbij gegaan (73% goedkoop). De gemeente houdt zich niet aan het eigen beleid. De woningdifferentiatie wordt geheel scheef getrokken door de voorgenomen ontwikkeling.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>12.8 Volgens reclamant veroorzaakt de fasering problemen op een later moment. Een groot deel van de invulling van het oostelijk deel is nu niet bepaald. De keuzes</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de uitwerkingsplicht een instrument van fasering</p>

<p>passen goed bij de ontwikkeling van de eerste fase, maar de gevolgen worden naar de tweede fase verschoven. Later moeten suboptimale besluiten genomen worden. Reclamant verwijst hierbij naar de term salamitactiek. Als gevolg van de ontwikkeling in 2 fasen wordt het deel goedkope woningen gedaan in het deel dat aansluit op het ruimer opgezet deel. Het gaat fout op de verplichte differentiatie per woningontwikkeling, het parkeerbeleid (voor 104 parkeerplaatsen is geen plaats op het oostelijk deel) en de precedentwerking vanuit het westelijk deel om in een afwijkende bouwstijl verder te gaan en op een bepaalde afstand tot de rand van het perceel van omwonenden te bouwen. Dit laatste doet afbreuk aan de belangen van de omwonenden.</p>	<p>is dat verankerd is in de Wro. Mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde wettelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening (met name ten opzichte van de omgeving en het Surplus plan) zal fase 2 op eenzelfde zorgvuldige wijze tot stand komen.</p>
<p>12.9 Reclamant stelt dat de kaders die gegeven worden voor de ontwikkeling van het oostelijk deel uit gaan van goedkope woningen op een beperkt grondoppervlak. De maximale bouwhoogte (10 meter) maakt een gestapelde oplossing mogelijk of volgens de toelichting zelfs gewenst.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>12.10 De groenstrook tussen de percelen aan de van Renesselaan en de nieuwe ontwikkeling dient als bufferzone. Enkele jaren geleden heeft de gemeente maatregelen genomen voor de bestrijding van de Elzenziekte. Reclamant stelt dat de gemeente nooit heeft voldaan aan de plicht tot herplanting. Gevraagd wordt deze plicht gestand te doen voor overdracht van de gronden. Het bestemmingsplan gaat uit van een onderhoudsplicht voor de eigenaar. Gemeente moet haar rol als eigenaar en handhaver nakomen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Ten aanzien van de door de gemeente niet nagekomen afspraken wat betreft herplantplicht wordt opgemerkt dat het klopt dat enige jaren geleden zieke bomen in deze groenstrook zijn geconstateerd. Om die reden is toen in ieder geval een eik en enkele essen geveld die leden aan de essentaksterfte. Ter compensatie van de geveld zieke bomen gold destijds inderdaad een herplantplicht. De gemeente beschikt niet over bewijs dat in onvoldoende mate aan die herplantplicht zou zijn voldaan. Contractueel heeft de gemeente zich ten opzicht van Surplus verplicht om de bomenstrook in goede gezondheid over te dragen. Voorafgaand aan de overdracht van de strook aan Surplus worden de niet-vitale bomen door de gemeente gekapt en zorgt de gemeente ervoor dat herplant plaatsvindt. Op deze wijze is de bedoelde herplant alsnog verzekerd. De onderhoudsplicht voor Surplus na overdracht van de strook is contractueel met Surplus vastgelegd en zal naar de VvE worden doorgelegd. Daarmee is een gezonde bomenstrook gegarandeerd en kan de vraag over of destijds wel of niet in voldoende mate is voldaan aan de herplantplicht nu niets meer toevoegen.</p>
<p>12.11 Reclamant stelt niet tegen de herontwikkeling van het terrein te zijn. Het definitieve vertrek van de gemeentewerf is goed voor de omgeving. Wel wordt</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.</p>

gevraagd naar een aanpassing van het plan waarbij recht wordt gedaan aan de stijl van de buurt en de verplichte woningdifferentiatie.	
12.12 Reclamant stelt dat de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gestart op 15 juni, waarmee de stukken in de vakantie ter inzage hebben gelegen. Dit wordt door reclamant als niet chique ervaren.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan

2.14. Reclamant 13

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 13	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
13.1 Voor zover reclamant heeft begrepen wordt er al enige tijd nagedacht over de herontwikkeling van de gemeentewerf. Er zijn al functies uitgeplaatst zoals de brandweer. Inmiddels is voor het westelijk het westelijk gedeelte een bouwplan ontwikkeld door Woongroep Surplus. Voor het oostelijk gedeelte zijn de plannen nog niet zover, gezien de activiteiten die daar voorlopig nog plaats zullen vinden. Via een uit te werken bestemming is de voorziene bouw van 60 woningen opgenomen inclusief de daarbij behorende voorwaarden. Voor zover reclamant heeft begrepen heeft er in het verleden ook over de toekomst van de gemeentewerf een overleg met omwonenden plaatsgevonden op basis waarvan de hoogte van het beoogde appartementencomplex is verlaagd van maximaal 11,5 meter naar maximaal 10 meter.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
13.2 Reclamant is er positief over dat in het voorliggend ontwerp bestemmingsplan zowel aan de groenstrook langs de Grift alsook de bomenrij tussen de gemeentewerf en de percelen aan de van Renesselaan een groene bestemming is gegeven inclusief bijbehorend omgevingsvergunningstelsel. De natte structuur van de Grift maakt immers deels uit van de EHZ van Zeist. Voor het ecologisch goed laten functioneren, is het van belang dat de oevers een natuurlijke begroeiing	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.

<p>kennen. Dit lijkt met voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd. De steile oever bij het bergbezinkbassin is (helaas) niet anders.</p>	
<p>13.3 Uit het bestemmingsplan wordt door reclamant afgeleid dat aan de groenstrook tussen de gemeentewerf en de woningen aan de van Renesselaan een groenbestemming is gegeven om de thans aanwezige groene afscherming te kunnen behouden. Aan de groenstrook, met opgaande bomenrij dient, volgens reclamant, ook een belangrijke functie toegekend te worden als foerageergebied voor vleermuizen. Hiervoor heeft reclamant een bijlage bijgevoegd uit 2003. Het is volgens reclamant dan ook van belang dat in de gegeven bestemmingsomschrijving ook het behoud van de aanwezige ecologische waarden nadrukkelijk als doel is aangegeven. Evenals dient als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven te worden dan er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van die ecologische waarden.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het uitgevoerde ecologisch onderzoek de aanwezigheid van foeragerende vleermuizen niet ontkent, maar dat de effecten op deze en op andere beschermde diersoorten gezien de aard van de functieverandering ten opzichte van het bestaande gebruik verwaarloosbaar klein zijn. Gemeente onderschrijft het belang van de bestaande groenstroken. In de bestemmingsomschrijving 'Groen' wordt het behoud van aanwezige ecologische waarden als doel aangegeven.</p>
<p>13.4 In het kader van de gegeven ontwikkeling is ook een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. De bevindingen zijn gebaseerd op een veldbezoek op 19 januari 2017. Dit is de periode dat het broedseizoen nog moet beginnen en veel dieren (waaronder de vleermuis) nog rusten. Ook wordt in dit rapport wel aan de foerageerfunctie voor het gebied voor vleermuizen en de functie van de groenstrook als foerageroute aandacht gegeven. Ook kan de gegeven strook, zoals ook uit het bijgevoegde onderzoek naar voren komt, wel degelijk voor andere dieren zoals broedvogels en muizen van belang worden geacht. De ecologische betekenis van de in het gebied voorkomende groenstroken kan volgens reclamant als extra reden worden gezien om de aan de binnen het plangebied voorkomende groenstroken ook een ecologische functie toe te kennen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.</p>
<p>13.5 In de toelichting (pagina 36) wordt aangegeven dat het projectgebied in zuidelijk richting via de Griffensteijnlaan zal worden ontsloten. Elders (pagina 17) is gelukkig aangegeven dat de ontsluiting in zuidelijke richting via de van Renesselaan in de richting van de Griffensteijnlaan zal plaatsvinden. Reclamant gaat er vanuit dat dit een omissie betreft.</p>	<p>In het plan is geen sprake van een directe ontsluiting van het plangebied naar de Griffensteijnselaan over de bestaande watergang. De ontsluiting vindt plaats via de huidige ontsluitingsroute voor de gemeentewerf. Eventuele inconsequenties ten aanzien van dit uitgangspunt die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.</p>
<p>13.6 In het plan is uitgebreid aandacht besteed aan duurzaamheid in de vorm van groeninclusief ontwerpen. In het plan is rekening gehouden met het bestaande groen. Dit zou kunnen verbreed met de ecologische functie. Daarnaast biedt volgens reclamant de woonomgeving van het nieuwe appartementencomplex</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.</p>

evenals het complex zelf ook nog tal van mogelijkheden tot een verbetering van de ecologische kwaliteiten te kunnen komen. De in de Brede Milieuvisie aangegeven uitgangspunten zou bij de onderhandelingen met Woongroep Surplus door vertaald kunnen worden in voorwaarden in de ontwikkelovereenkomst	
--	--

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot de volgende aanpassing in het bestemmingsplan: De bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 onder b wordt aangepast. Aan de instandhouding van de afschermende werking van bomen en beplanting wordt toegevoegd 'het behoud van aanwezige ecologische waarden'. Waar nodig zullen eventuele onduidelijkheden in de toelichting worden aangepast

2.15. Reclamant 14

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 14	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
14.1 Reclamant geeft aan dat men op diverse plekken Zeist mooier aan het maken is, zoals aan de Griftlaan nabij de Utrechtseweg (rijtje eengezinshuizen), op het voormalig DA terrein aan de Griffensteijnselaan (laagbouw wijk) en op de Sanatoriumlaan (laagbouw wijk). Reclamant stelt dat de wijk Kersbergen (jaren '30) nu lelijker gemaakt wordt door toe te staan dat er een flatgebouw van drie woonlagen wordt gebouwd grenzend aan de achtertuin van reclamant. De hoogbouw detoneert ernstig met de bestaande bouw in de wijk.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
14.2 Reclamant vraagt zich af waarom het plan om op het hele terrein twee-onder-één kap woningen te realiseren van tafel is geveegd. Dit past volgens reclamant beter bij de bestaande bouw van Kersbergen en Bartiméus (slechts twee woonlagen).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
14.3 In de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 is nadrukkelijk bepaald dat 'nieuwbouw dient aan te sluiten bij de kwaliteit van de omgeving', 'het aantal woningen volgt op de keuze voor kwaliteit' en 'alle maatregelen gemeen hebben dat zij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbeteren'. Door reclamant wordt gevraagd goed na te denken over of dit plan past bij de wijk, of de wijk op	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat toetsing aan de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 heeft plaatsgevonden en dat voorliggend plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie voor wat betreft het mogelijk maken van woningen in diverse typologieën en voor diverse doelgroepen (zoals starters op de woningmarkt, jonge gezinnen en middeninkomensgroepen). De structuurvisie

deze wijze mooier wordt en wat de visie van de gemeente is bij de ontwikkeling van deze kavel.	streeft naar een goede doorstroming op de woningmarkt en het beschikbaar maken van woningen voor alle doelgroepen.
--	--

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan

2.16. Reclamant 15

Zienswijze met aanvulling

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 15	Reactie gemeente
Reclamant heeft een zienswijze met aanvulling ingediend. Reclamant draagt de volgende punten aan:	
15.1 Reclamant heeft bezwaar tegen de door het college gekozen periode van ter visie legging gedurende de vakantieperiode. Er is met name veel informatie door de gemeente verstrekt over de bouwplannen voor de Woongroep Surplus (realiseren appartementencomplex). Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gemeente ook plannen heeft om sociale woningbouw te realiseren in het overige plangebied. Reclamant en andere omwonenden hebben bezwaren tegen deze plannen, maar zijn nu (tijdens de termijn) met vakantie. De gemeente is volgens reclamant dan ook gehouden de ter visie termijn te verlengen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het plan minimaal 3 weken voor de vakantieperiode ter inzage heeft gelegen, hetgeen conform is aan de gemeentelijke inspraakverordening. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.
15.2 De woning van reclamant is op korte afstand gelegen van het plangebied. Dit wordt aangegeven via een bijgevoegde afbeelding. Reclamant geeft inzicht in de in het ontwerp bestemmingsplan genoemde ontsluitingsroute van de nieuwe woningen. Het perceel van reclamant ligt pal aan de enige ontsluiting van dit plangebied. Op dit moment wordt deze ontsluiting ook gebruikt door Bartiméus. Inzicht wordt gegeven door reclamant in de in het ontwerp bestemmingsplan berekende verkeersgeneratie. Dit is 615 mvt/etmaal voor een gemiddelde weekdag. Gelet op de omvang van de verkeersgeneratie en de bestaande druk op de ontsluitingsroute langs de woning van reclamant, wordt gevreesd voor een aanzienlijke verkeersoverlast voor de woning. Het feit dat de van Renesselaan een 30 km/uur weg is kan daar volgens reclamant geen afbreuk aan doen. Daarnaast	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van landelijk geldende CROW-kencijfers voor een gebied met een matig stedelijk karakter. De verkeersgeneratie van fase 2 moet in het kader van het nog voor te bereiden uitwerkingsplan met de nieuwe uitgangspunten worden berekend. Het is nu worst-case ingestoken Een tweede ontsluitingsweg is op basis van de onderzochte verkeersgeneratie niet noodzakelijk en om praktische redenen, gezien de ligging van de watergang aan de westelijke zijde van het plangebied, niet wenselijk. De verkeersgeneratie van Bartiméus en het plangebied leiden naar verwachting niet tot knelpunten. Een erftoegangsweg (30 km/u)

ontbreekt een onderbouwing waarom er voor deze woonwijk geen tweede ontsluitingsweg zal worden aangelegd.	
15.3 Reclamant geeft aan dat de planregels onder artikel 12.2.2 verwijzen naar de parkeernormering uit de door de gemeente Zeist vastgestelde parkeerbeleidsnota 2004. Reclamant vraagt zich af wat de waarborg is van artikel 12.2.2 als de parkeerbeleidsnota wordt gewijzigd.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat bij vaststelling van het bestemmingsplan de huidige parkeerbeleidsnota leidend is. Wijziging van de parkeerbeleidsnota na vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen consequenties voor het plan.
15.4 In de plantoelichting is opgemerkt dat voor de appartementen, onder voorwaarden, is afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen. Deze opmerking kan door reclamant niet geplaatst worden omdat in pagina 17 is aangegeven dat er voor de 22 appartementen is uitgegaan van de parkeernorm van 1,9. Het is niet duidelijk wat de afwijking precies omvat. Ook ziet reclamant in artikel 5 van de planregels niet dat het aantal parkeerplaatsen is gewaarborgd.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat is uitgegaan van de parkeernorm voor middeldure woningen. Deze gehanteerde norm past bij de uitgangspunten van het bouwplan. Op basis van de afspraken tussen gemeente en Surplus geldt dat bij omgevingsvergunning van de gemeentelijke parkeernorm kan worden afgeweken, mits Surplus kan aantonen dat deze plaatsen niet nodig zijn door middel van nog te sluiten overeenkomsten met de toekomstige eigenaren. Eventuele inconsequenties ten aanzien van dit uitgangspunt die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.
15.5 In artikel 6.2 lid b is bepaald dat bij uitwerking van de woonbestemming ten minste 25% van de te realiseren woningen sociale huur en goedkope koopwoningen moeten zijn. Op de verbeelding is niet met een aanduiding aangegeven waar de bovengenoemde woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze woningen kunnen dus ook in de directe nabijheid gerealiseerd worden bij de woning van reclamant. Bovendien staat in de planregels ten minste 25%. Dit geeft aan dat er niet uitgesloten moet worden dat alle via de uitwerking te bouwen woningen sociale huur en goedkope koopwoningen zullen worden. Dit artikel geeft zelf de mogelijkheden uitsluitend sociale huurwoningen te realiseren met een bouwhoogte van 10 meter. Voor reclamant is dit onaanvaardbaar. Dit zal volgens reclamant een ernstige verstoring betekenen van de architectonische en stedenbouwkundige composities van de woningen aan de van Renesselaan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.
15.6 De bouw van de sociale huurwoningen, op een dermate korte afstand van woning van reclamant, zal een aanzienlijke waardedaling van de woning met zich meebrengen. Mocht het bestemmingsplan vastgesteld worden dan zal uiteraard een planschadeverzoek ingediend worden.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.

<p>15.7 Fase A (22 appartementen) staat vast, een hoger segment en 40% van de grond voor 25% van de huizen. In fase A is daarmee al een voorschot genomen op de ruimte voor het duurdere segment. Reclamant geeft aan dat juist in het duurdere segment bij de omgeving passende woningen mogelijk zijn. Reclamant acht dit geen evenwichtige verdeling.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>15.8 Reclamant heeft geconstateerd dat vleermuizen rondjes vliegen over de woning en de thans nog bestaande werf. Reclamant citeert een passage over vleermuizen uit de quickscan beschermde plant- en diersoorten gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Volgens dit rapport is er op 19 januari 2017 een bezoek gebracht aan de gemeentewerf en de directe omgeving. Een verslag van dit bezoek ontbreekt. Daarnaast vraagt reclamant zich af of een bezoek in de winterperiode en van een half jaar oud nog representatief is.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het uitgevoerde ecologisch onderzoek de aanwezigheid van foeragerende vleermuizen niet ontkent, maar dat de effecten op deze en op andere beschermde diersoorten gezien de aard van de functieverandering ten opzichte van het bestaande gebruik verwaarloosbaar klein zijn.</p>
<p>15.9 Reclamant betwijfelt of het klopt dat er in het de bebouwing geheel geen geschikte openingen zijn aangetroffen, waarin in vleermuizen kunnen verblijven. De in het rapport genoemde beluchtingsgaten zijn volgens dit rapport te klein en vol spinrag. Gewezen wordt door reclamant naar het rapport 'Voor altijd groen' (veldgids wilde planten en dieren in de gemeente Zeist) van april 2016. In dit rapport is op pagina 57 aangegeven dat 'een open stootvoeg is voor de meeste vleermuizen voldoende om toegang te krijgen tot verblijfplaatsen in een spouwmuur'. Uit het rapport (pagina 11) bij het bestemmingsplan blijkt daarnaast dat in het plangebied mogelijk een gewone dwergvleermuis foerageert. Reclamant is van mening dat er onvoldoende onderzoek is geweest naar de verblijfplaatsen van vleermuizen in het betrokken plangebied en dat het uitgevoerde onderzoek onzorgvuldig is geweest. Ook hebben reclamanten twijfels over het feit dat de aanwezigheid van vliegroutes kan worden uitgesloten nu de uit te werken bestemming de mogelijkheid geeft om een lang woongebouw te realiseren met een bouwhoogte van 10 meter. Dit kan gevolgen hebben voor de vliegroutes van vleermuizen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.</p>
<p>15.10 Volgens artikel 3.2 van de planregels mogen op de groen bestemde gronden onder andere lichtmasten van 10 meter worden gebouwd. Reclamant heeft hier grote bezwaren tegen de realisatie op korte afstand van de tuin voor overlast kan zorgen. Daarnaast zijn deze gronden op grond van artikel 3.1 mede bestemd voor</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

fiets- en voetpaden. Ook deze kunnen op deze locatie voor reclamant overlast veroorzaken.	
15.11 Reclamant geeft aan dat er al sinds 1,5 jaar gesprekken worden gevoerd tussen Woongroep Surplus, gemeente en een aantal bewoners van de van Renesselaan over de plannen voor een appartementencomplex. Uiteindelijk is door het college besloten dat de bouwhoogte maximaal 10 meter zou mogen worden. In navolging daarvan heeft Surplus Woongroep voorgesteld om het appartementencomplex te voorzien van groene terrassen met 3 in plaats van 4 verdiepingen. Reclamant is van mening dat een appartementencomplex niet past bij de woonomgeving.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota, alsmede naar bijlage 1.
15.12 De bouwhoogte van maximaal 10 meter geldt voor het hele terrein. Reclamant heeft bewaar tegen deze bouwhoogte. Gevreesd wordt dat naast het appartementencomplex gekozen wordt voor voornamelijk gestapelde bouw in het goedkope segment. Er zouden gebouwen van 4 verdiepingen kunnen komen. Immers, huizen van maximaal 200.000 euro zijn niet te bouwen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.
15.13 Daarbij komt dat in het bestemmingsplan nadrukkelijk wordt gesproken over gestapelde bouw. Dit sluit pertinent niet aan bij de jaren '30 vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen die nu in de straat staan. Reclamant heeft bezwaar tegen gestapelde woningen. Het past niet binnen een goede ruimtelijke ordening en bij de aard en sfeer van de ruim opgezette woonomgeving. Het verdient de voorkeur om de maximale hoogte aan te laten sluiten op de woonwijk, grondgebonden woningen met maximaal 3 verdiepingen met een maximale hoogte van 8 meter.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Waar nodig zullen eventuele onduidelijkheden in de toelichting worden aangepast.

2.17. Reclamant 16

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 16	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	

<p>16.1 Reclamant stelt dat het plan als geheel een duidelijke uitwerking ontbeert. De uitwerking van het westelijke deel is redelijk gedetailleerd, omdat duidelijk is dat daar 22 niet-grondgebonden woningen en behorend tot het middeldure en dure segment worden gerealiseerd. Voor het oostelijke deel (fase 2) ontbreekt volgens reclamant die duidelijkheid. Wat reclamant uit de toelichting van het bestemmingsplan weet is dat er op middellange termijn maximaal 60 woningen in het goedkopere segment worden gerealiseerd. Gelet op de voorgestelde parkeernorm en het gewenste aantal woningen in fase 2, constateert reclamant dat deze woningen grondgebonden moeten zijn. Reclamant behoud zich op basis van het voorgaande het recht voor om, nadat de gemeente invulling heeft gegeven aan haar uitwerkingsplicht, alsnog aanvullende zienswijzen in te dienen, waarbij de gegevens die thans beschikbaar zijn in samenhang met de uitwerking mogen worden beschouwd.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voorkennisgeving aangenomen.</p>
<p>16.2 Reclamant heeft bezwaar tegen de uitgevoerde zonnestudie. Volgens reclamant is de bebouwing op het plangebied voor de woningen aan de van Renesselaan pas vanaf 15.00 uur relevant, en dient de zonnestudie aangevuld te worden met de situatie om 18.00 uur en om 21.00 uur. Bijna alle aangrenzende percelen zullen als gevolg van het planvoornemen schaduw ontvangen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bezonningsstudie is aangevuld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de zonlichtbeperking ter plaatse van de percelen aan de van Renesselaan beperkt is en in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar wordt geacht.</p>
<p>16.3 Reclamant stelt dat de uitgevoerde quick scan flora en fauna niet klopt, omdat het rapport concludeert dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten ter plaatse van het plangebied is uitgesloten. Reclamant geeft aan dat de groenstrook grenzend aan de van Renesselaan diverse vogelsoorten, egels, eekhoorns, vleermuizen, salamanders, padden en kikkers huisvest, wiens leefgebied door het plan zal worden verstoord. Bovendien zal de als gevolg van het plan toenemende menselijke activiteit in het plangebied het leefgebied van die soorten blijvend verstoren.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het uitgevoerde ecologisch onderzoek de aanwezigheid van foeragerende vleermuizen niet ontkent, maar dat de effecten op deze en op andere beschermde diersoorten gezien de aard van de functieverandering ten opzichte van het bestaande gebruik verwaarloosbaar klein zijn.</p>
<p>16.4 Reclamant vraagt zich af of het overdragen van de groenstrook aan de zijde van de van Renesselaan niet tot problemen gaat leiden. Volgens reclamant kan onderhoud en behoud van de groenstrook notarieel goed worden vastgelegd en zal dit voor de fase 1 via de gronduitgifte en het splitsingsreglement nog wel geregeld kunnen worden. Echter voor fase 2 ontbreekt volgens reclamant iedere duidelijkheid, omdat de invulling van dit deel van het plan in termen van woningtypologieën nog niet is bepaald. Reclamant stelt op basis van ervaring dat</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Contractueel heeft de gemeente zich ten opzichte van Surplus verplicht om de bomenstrook in goede gezondheid over te dragen. Voorafgaand aan de overdracht van de strook aan Surplus worden de niet-vitale bomen door de gemeente gekapt en zorgt de gemeente ervoor dat herplant plaatsvindt. Op deze wijze is de bedoelde herplant alsnog verzekerd. De onderhoudsplicht voor Surplus na overdracht van de strook is contractueel met Surplus vastgelegd en</p>

<p>het uit handen geven van onderhoud en behoud van een groenstrook aan een niet homogene groep slechts tot problemen leidt. Ook stelt reclamant dat het de gemeente zelf ook niet is gelukt het onderhoud van de groenstrook goed te regelen. Reclamant geeft hierbij het voorbeeld van een door reclamant zelf gemaakte melding over in de groenstrook voorkomende dode bomen waarbij de gemeente zichzelf een noodkapvergunning met fysieke herplantplicht heeft opgelegd, maar deze plicht niet is nagekomen. Reclamant betoogt dat het de voorkeur heeft de groenstrook aan te bieden aan de aangrenzende bewoners van de van Renesselaan en de onderhoudsplicht bij die overdracht notarieel te regelen. Reclamant beweert tevens dat een aantal van de bewoners van de van Renesselaan een deel van de strook al hebben mogen verwerven.</p>	<p>zal naar de VvE worden doorgelegd. Daarmee is een gezonde bomenstrook gegarandeerd en kan de vraag over of destijds wel of niet in voldoende mate is voldaan aan de herplantplicht nu niets meer toevoegen. Het eventuele aanbieden van de groenstrook aan de aangrenzende bewoners maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Het betoog wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>16.5 Reclamant stelt dat gelet op het karakter van de bebouwing van Kersbergen en de onlangs herstelde 'Engelse landschapstuin' van Bartiméus, een grondgebonden bebouwing als typologie van de fase 2 woningen voor de hand ligt. Reclamant vindt dat de hoogbouw van fase 1 niet misstaat bij de bestaande bebouwing aan die zijde van de Grift en het karakter van de Griftlaan en Griffensteijn. Voor fase 2 is aansluiting bij Bartiméus en Kersbergen meer voor de hand liggend. Voor reclamant lijkt het plan met de keuze voor hoogbouw in fase 1 vooruit te lopen op een invulling van fase 2 met hoogbouw gelijk aan fase 1.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De bezonningsstudie is aangevuld en in bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.18. Reclamant 17

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 17	Reactie gemeente
<p>Reclamant draagt de volgende punten aan:</p>	
<p>17.1 Reclamant heeft geen probleem met het idee van Surplus, maar vindt de massaliteit van een complex met 22 appartementen te groot. Doordat er een grote tuin moet worden aangehouden wegens het aanwezige bergbezinkbassin, ontstaat</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>volgens reclamant het risico dat het gebouw een 'klomp stenen' op een te klein oppervlak wordt. Reclamant vergelijkt het plan met de slaapgebouwen van Bartiméus die zijns inziens beter ingepast zijn. Ook heeft reclamant twijfels of binnen de groenbestemming op het bergbezinkbassin een redelijke grasmat met eventueel plantenperken mogelijk is, maar hierin ziet reclamant geen reden om het plan aan te passen.</p>	
--	--

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan

2.19. Reclamant 18

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 18	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
18.1 Reclamant heeft bezwaar tegen de procedure en vraagt zich af waarom er geen voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak is gebracht. Reclamant betoogt dat dit hen een mogelijkheid tot inspraak heeft ontnomen waardoor ze niet eerder hun inbreng over ecologie en cultuurhistorie hebben kunnen geven.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
18.2 Het ecologisch onderzoek stelt dat er ter plaatse van het plangebied geen vliegrouete is voor vleermuizen. Reclamant stelt dat de conclusies van het ecologisch onderzoek niet overeen komen met eigen inventarisaties waaruit wel blijkt dat er wel een vliegrouete is langs de bomenstrook langs de gemeentewerf. Reclamant heeft dit onderzoek aan de gemeente ter beschikking gesteld en betreurt het dat er geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Reclamant betoogt verder dat het ecologisch onderzoek te mager is, omdat er conclusies worden getrokken op basis van landschapskenmerken en niet op basis van feitelijk terreinonderzoek. Hierdoor is niet gekeken naar een volgens reclamant aanwezige belangrijke verbindingfunctie.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het uitgevoerde ecologisch onderzoek de aanwezigheid van foeragerende vleermuizen niet ontkent, maar dat de effecten op deze en op andere beschermde diersoorten gezien de aard van de functieverandering ten opzichte van het bestaande gebruik verwaarloosbaar klein zijn. In zijn algemeenheid geldt dat in het ecologische onderzoek aan alle richtlijnen voor dergelijk onderzoek is voldaan.

<p>18.3 Vanwege bovenstaand betoog verzoekt reclamant om de groenstroken ook een ecologische bescherming te geven. Deze bescherming komt ten goede aan vogels en kleine zoogdieren vanwege de verbindende functie van de groenstroken tussen de Zeister Grift en de landschapsparken langs de Utrechtseweg.</p>	<p>Gemeente onderschrijft het belang van de bestaande groenstroken. In de bestemmingsomschrijving 'Groen' wordt het behoud van aanwezige ecologische waarden als doel aangegeven.</p>
<p>18.4 Reclamant betoogt dat de bomenstrook langs de van Renesselaan tevens een cultuurhistorische functie heeft, omdat het aanplant betreft uit de tijd dat er ter plaatse nog een gemeentelijke haven lag. Cultuurhistorische bescherming is volgens reclamant gewenst.</p>	<p>Gemeente onderschrijft het belang van een aanvullende cultuurhistorische functie niet. In het vigerende bestemmingsplan, noch op enige andere wijze is de cultuurhistorische waarde van deze bomen vastgelegd. Er is geen reden waarom deze planwijziging die aanwijzing alsnog zou rechtvaardigen. Reclamant maakt bovendien niet duidelijk wat een bescherming op basis van de cultuurhistorische waarde zou kunnen toevoegen aan de bescherming die enerzijds al in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen en anderzijds, zoals elders in deze nota beschreven, in deze fase wordt toegevoegd.</p>
<p>18.5 In het Groenstructuurplan (GSP) wordt het plangebied aangeduid als onderdeel van het buitenplaatsenlandschap. Het is de reclamant niet duidelijk hoe hiermee in het plan de relatie wordt gelegd.</p>	<p>De relatie tussen het plangebied en de aanduiding in het Groenstructuurplan "(restant) buitenplaats (S2)" is niet uitvoerig beschreven in het plan omdat de locatie al meerdere malen volledig is verstoord: bij de aanleg van de insteekhaven en bij het dempen van deze haven ten behoeve van de bouw van de huidige gemeentewerf. Er zijn dan ook geen restanten van een buitenplaats meer aanwezig waarmee rekening gehouden zou kunnen worden. Reclamant heeft deze dan ook niet aangetoond.</p>
<p>18.6 Reclamant heeft bezwaar op de smalle afstand tussen de bomenstrook en de bebouwing. De nieuwe Bomenverordening geeft het recht bomen te kappen binnen een afstand van 5 meter binnen nieuwe bebouwing of infrastructuur. Reclamant stelt voor naast de bestemming Groen een tussenstrook op te nemen waarin geen nieuwe bebouwing en verhardingen zijn toegestaan.</p>	<p>Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt dicht bij de bomenstrook dan in het huidige bestemmingsplan al mogelijk is. Gelet op de Bomenverordening zijn de zorgen van reclamant voor het meest noordelijke gedeelte van het gebouw van Surplus begrijpelijk en deelt de gemeente dat gedeelte van de zorgen ook. Daartoe zijn in de overeenkomst die de gemeente met Surplus gesloten heeft aanvullende bepalingen ten aanzien van het in stand houden en het onderhoud aan de bomenstrook opgenomen. Het zuidelijke gedeelte van het gebouw van Surplus wordt op circa 25 meter van de bomenrij beoogd.</p>
<p>18.7 Zoals in het verleden afgesproken heeft de bergbezinkelder (bergbezinkbassin) in de huidige situatie een groene invulling en een groene bestemming. Reclamant betreurt het dat in het plan op het bergbezinkbassin kan worden geparkeerd, en dat tot nabij de bomenzone. Reclamant stelt dat het</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat het bergbezinkbassin in het plan een groene bestemming houdt, enkel de aanduiding parkeerterrein wordt toegevoegd. De gemeente onderschrijft het belang van de bestaande groenstroken. In de bestemmingsomschrijving 'Groen' wordt het behoud van</p>

<p>parkeren buiten het huidige groen moet worden opgelost en dat de nieuwe woonbestemming niet ten koste moet gaan van het bestaande groen.</p>	<p>aanwezige ecologische waarden als doel aangegeven. Tevens zal voor de aanduiding parkeerterrein een aanvullende voorwaarde worden gesteld die uitgaat van een niet geheel verhard parkeerterrein op het bergbezinkbassin, bijvoorbeeld door het gebruik van grasbetontegels of halfverharding.</p>
<p>18.8 Reclamant stelt dat afwijken van de parkeernorm voor het plan niet juist is. Dit kan leiden tot wildparkeren in het groen. De parkeernormen van de gemeente Zeist dienen gewoon te gelden.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Op basis van de afspraken tussen gemeente en Surplus geldt dat van de gemeentelijke parkeernorm bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits Surplus kan aantonen dat deze plaatsen niet nodig zijn door middel van nog te sluiten overeenkomsten met de toekomstige eigenaren. Eventuele inconsequenties ten aanzien van dit uitgangspunt die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.</p>

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot de volgende aanpassing in het bestemmingsplan: De bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 onder b en d wordt aangepast. Aan de instandhouding van de afschermdende werking van bomen en beplanting wordt toegevoegd 'het behoud van aanwezige ecologische waarden'. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zal worden toegevoegd 'uitgevoerd in semi-open verharding in de vorm van grasbetontegels of andere vormen van halfopen verharding'. Waar nodig zullen eventuele onduidelijkheden in de toelichting worden aangepast.

2.20. Reclamant 19

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 19	Reactie gemeente
<p>Reclamant draagt de volgende punten aan:</p> <p>19.1 Reclamant is van mening dat het opdelen van één aaneengesloten terrein, in twee woonplannen, waarbij één plan concreet wordt ingevuld en de ander niet leidt tot verwarring, onduidelijkheid en onzekerheid. Zoals het plan nu wordt beschreven betreft het twee totaal verschillende woonplannen. Fase 1 wordt gebruikt om de aangegeven doelen in fase 2 te faciliteren. Deze doelen worden vooralsnog niet concreet gemaakt. Dit is volgens reclamant niet de basis waarop men verwacht een zorgvuldige beslissing te mogen en kunnen nemen. Niet door de gemeente en niet door omwonenden. Reclamant is van mening dat voor het gehele terrein door de gemeente een integrale beeldvorming moet worden ontwikkeld met een duidelijke</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>

<p>doelstelling van de woningbouw, type woningen, aansluiting bij de wijk Kersbergen, het parkeerbeleid en het waterbeleid. Daarna kan sprake zijn van een gemotiveerde onderbouwing van een zienswijze en van besluitvorming welke de gefaseerde bouw rechtvaardigt.</p>	
<p>19.2 Reclamant merkt op dat achter de huizen aan de van Renesselaan 62-74 (7 woningen) 22 appartementen zijn gepland. Op een vrijwel even groot oppervlak, achter de nummers 36-60 (13 woningen), zijn 60 woningen gepland. Ofwel er worden 82 woningen gepland op een nagenoeg even groot oppervlak van het direct aangrenzende deel van de van Renesselaan waarop 20 woningen zijn gelegen. Gezien de bestaande ruime opzet in de buurt Kersbergen en met name aan de van Renesselaan is de geplande nieuwbouw disproportioneel.</p>	<p>Het klopt dat de beoogde bebouwing binnen het plangebied een andere woningdichtheid zal kennen dan de huidige dichtheid op het aangrenzende deel van de Van Renesselaan. In het plan en in het algemene gedeelte van deze nota wordt uitgelegd hoe deze hogere dichtheid stedenbouwkundig past binnen dit gebied. Hierbij spelen de tussenliggende groenstrook en de ruime afstand tussen het overgrote deel van de bebouwing aan de Van Renesselaan een belangrijke rol.</p>
<p>19.3 Voor het oostelijk deel is een uitwerkingsplicht opgenomen waarmee 60 woningen kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de ruimtelijk-stedenbouwkundige opbouw wordt in de toelichting op pagina 16 gesteld dat in onderhavig plan qua bebouwingsvolume en dichtheid zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de directe omgeving door de opzet van het complex van Woongroep Surplus. Met de 60 geplande woningen op het overgebleven deel wordt aan dit aspect volledig voorbij gegaan. Met de ruime opzet en geplande groenvoorziening van het plan van Woongroep Surplus wordt volgens reclamant een voorschot genomen om dit aspect in de tweede fase in negatieve zin te kunnen dan wel te mogen compenseren. Met het plan van Woongroep Surplus (fase 1) wordt het plan in totaliteit gepresenteerd. Dit is een misleidende voorstelling van zaken aangezien deze fase niet in verhouding staat met de kaders van fase 2. Het gehele plan is daarmee onevenredig en onevenwichtig.</p>	<p>Wij begrijpen de zorgen van reclamant over de hoge dichtheid aan woningen in fase 2 van het plan. Het is echter te vroeg om daar nu conclusies aan te verbinden. Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan mag er nog geen enkele woning worden gebouwd binnen het oostelijke gedeelte van het plangebied. Daar mag pas worden gebouwd na vaststelling van het uitwerkingsplan. In dat uitwerkingsplan zal, na consultatie van omwonenden en andere belanghebbenden, een passende oplossing worden gepresenteerd. Indien bij het uitwerken van de plannen zou blijken dat 60 woningen inderdaad te veel is, dan zal voor een oplossing worden gekozen met minder woningen.</p>
<p>19.4 Reclamant stelt dat de Woonvisie 2016-2020 met name bedoeld is voor sociale woningbouw. Nieuwbouw moet volgens de visie een aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar nodig inspelen op de behoefte die er is in de wijk. Aansluiten op de bestaande omgeving en woningbehoefte uit de wijk is volgens reclamant essentieel (pagina 10 Woonvisie). Woningdifferentiatie is opgesteld zodat bij nieuwbouw een deel beschikbaar komt voor lage en middeninkomens. Binnen deze differentiatie is het mogelijk keuzes te maken in typologie en huur- of juist koopwoningen. Reclamant geeft een overzicht van de differentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie en geeft aan dat er rekenkundig nog wat spreidingsmogelijkheden</p>	<p>De gemeente kan de gedachtegang van reclamant niet volgen. De kaders die de Woonvisie aan nieuwe ontwikkelingen stelt is duidelijk en die gelden ook voor de ontwikkeling van deze locatie, welke bestaat uit fase 1 en fase 2 bij elkaar. De differentiatie uit de Woonvisie zal dan ook een kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling binnen fase 2. Aangezien de grond in eigendom is van de gemeente en voor de ontwikkeling van fase 2 een uitwerkingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeente, houdt de gemeente voldoende grip op deze ontwikkeling, zodat gegarandeerd kan worden dat aan de gewenste differentiatie voldaan kan worden.</p>

<p>zijn. Dit impliceert dat vooraf en met cijfers onderbouwd moet zijn welke percentages er aangehouden worden in een concreet plan. Het ontwerpbestemmingsplan is hier volgens reclamant niet duidelijk over en geeft mogelijkheden tot latere invulling. De aanname dat de 22 appartementen van Woongroep Surplus worden geacht in het dure en middeldure segment te behoren is niet onderbouwd met concrete cijfers waaronder prijsklasse van de appartementen. De weergave op pagina 28 van de toelichting in bewoording is een onjuiste weergave. Tevens wordt gesteld dat 'in de tweede fase meer goedkope woningen worden gebouwd'. Reclamant vraagt zich af wat meer is als niet duidelijk is hoe wordt gemeten. In fase 1 worden geen goedkope woningen gerealiseerd blijktens de indeling. De basis waarop gesteld kan worden dan op de middellange termijn voldaan wordt aan de woningdifferentiatie-eis door gebruik te maken van 2 fases wordt niet onderbouwd met concrete getallen. Omdat het bestemmingsplan ten aanzien van de invulling van fase 2 volgens reclamant doorspekt is met vaagheden (enkele voorbeelden worden aangehaald) ontstaat een vrijbrief om in de toekomst de percentages naar believen in te vullen. Reclamant stelt dat hiermee geen sprake is van integer en behoorlijk bestuur. Instemming kan nimmer mogelijk zijn.</p>	<p>Voor zover de gemeente 'vaag' zou zijn over de ontwikkeling binnen fase 2, is dat omdat er nog geen concrete invulling voor fase 2 is opgesteld. Dat zal op enige termijn gebeuren en daarbij zullen omwonenden wederom betrokken worden. Over de uitkomst van dit toekomstige proces kan de gemeente nu uiteraard nog niet concreet worden.</p>
<p>19.5 Bij het ontwerpbestemmingsplan is geen bodemonderzoek toegevoegd. Gezien de opmerking dat een recent bodemonderzoek noodzakelijk is, kan men er volgens reclamant vanuit gaan dat er geen recent onderzoek (niet ouder dan 5 jaar) bestaat. Toch worden soorten van verontreinigingen in de grond en het grondwater reeds benoemd en gekwalificeerd als ernstig. De gemeente heeft hierop geen actie ondernomen, terwijl zij dit al langer weten. Gezien de verontreiniging van het grondwater kan niet worden uitgesloten dat deze verontreiniging zich niet verder strekt dan de Zeisterwerf. Het is niet uitgesloten dat de verontreiniging naar de omliggende percelen van particulieren is gediffundeerd. Er zijn diverse ondergrondse waterlopen in het plangebied die ook onder de aanliggende percelen doorlopen. Het geplande bodem- en grondwateronderzoek moet worden uitgebreid naar deze percelen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat er naar aanleiding van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op een deel van het plangebied reeds saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden. De gemeente is ingevolge de Wet bodembescherming verplicht een voldoende bodemkwaliteit voor de beoogde woonfuncties te garanderen. De benodigde saneringswerkzaamheden zullen door de gemeente worden uitgevoerd in het kader van de verkoop van de gronden aan Surplus en nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De gemeente heeft zich hierbij steeds aan de wettelijke eisen gehouden, zodat de risico's beperkt zijn tot een algemeen aanvaardbaar niveau.</p>
<p>19.6 De gemeente weet dat er sprake is van ernstige vervuiling in het gebied, zonder vergewissing van wat deze precies inhoudt en welke saneringsactiviteiten er noodzakelijk zijn om het gebied te kunnen bebouwen met woningen. Alvorens over te gaan tot bestemmingswijziging zal duidelijkheid moeten zijn verschaft over de exacte</p>	<p>De gemeente heeft begrip voor de zorgen van reclamant over mogelijke bodemverontreiniging, maar kan reclamant niet volgen in zijn redenering. Duidelijk is dat elke bodem moet voldoen aan de eisen behorende bij de functie die op die grond beoogd is. Dat geldt uiteraard ook voor deze locatie en daar</p>

<p>locaties, diepte en aard van de vervuiling. In een ontwerpbestemmingsplan moet ondubbelzinnige en duidelijke informatie staan over een dergelijk fundamenteel criterium. Volgens reclamant moet er een uitgebreid bodemonderzoek worden uitgevoerd, waarna een functiegericht saneringsplan moet worden opgesteld. Er kan vooralsnog geen sprake zijn van een wijziging van het bestemmingsplan zonder duidelijkheid over de vervuiling.</p>	<p>zal ook aan worden voldaan. De gemeente zal schone grond leveren aan Surplus alvorens Surplus gaat bouwen, zoals is vastgelegd in de onderling gesloten overeenkomst. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft de grond nog niet aan die kwaliteitseisen te voldoen. Er dient slechts duidelijkheid te bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan en dus ook over het feit dat de grond gesaneerd kan worden. Daarover bestaat geen twijfel, nu de gemeente hiervoor de verantwoordelijkheid neemt, daarvoor over voldoende specialistische kennis beschikt door de advisering door de specialisten van de ODRU en de financiële middelen voor deze sanering verkregen worden uit de verkoop van deze gronden aan Surplus, waarvoor contractueel de afspraken vastgelegd zijn.</p>
<p>19.7 Er is quickscan ecologie verricht inzake beschermde plant- en diersoorten. Er is volgens het rapport een bezoek gebracht aan de gemeentewerf en de directe omgeving. Reclamant vraagt zich af wat de directe omgeving inhoudt. De direct aangrenzende tuinen aan de van Renesselaan zijn nergens direct toegankelijk vanuit de gemeentewerf. Reclamant heeft niemand ontvangen voor dit onderzoek. De gepresenteerde foto's in het rapport betreffen uitsluitend het onderzochte plangebied.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt vermeld dat de richtlijnen voor een dergelijk ecologisch onderzoek zijn gevolgd en dat toegang tot de tuinen van de van Renesselaan niet noodzakelijk is om een beeld te vormen van de aanwezige ecologische waarden.</p>
<p>19.8 De quickscan ecologie is uitgevoerd in de wintertijd. De aanwezigheid van bepaalde plant- en diersoorten verschilt per seizoen. De quickscan is op 1 moment in het jaar uitgevoerd. Uitspraken worden derhalve gedaan op aannames en veronderstellingen. Ervaring leert dat er wel degelijk vleermuizen voorkomen en in de zomermaanden verblijven. Ook komen er egels, diverse vogelsoorten (uil en specht) en eekhoorns in de groenstrook voor. Vliegroutes van vleermuizen zouden volgens het rapport niet bestaan. De bestaande bomensingel zuidwestelijk van de gemeentewerf kan hierdoor blijven functioneren. Er wordt niet evident vastgesteld dat er geen sprake is van verblijfplaatsen, migratieroutes en foerageermogelijkheden. Het is daarnaast zorgvuldiger ook in de andere jaargetijden onderzoek te doen. Spooronderzoek zal in de winter andere feiten opleveren dan bijvoorbeeld de zomer. Opmerkelijk is daarbij dat bij de bouw van de appartementen op pagina 13 expliciet wordt aangegeven dat er vogel- en vleermuiskasten in de gevel worden toegepast. Reclamant stelt dat het uitgevoerde onderzoek onvoldoende is en ook in andere jaargetijden met inbegrip van</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>de omgeving moet worden uitgevoerd. Ook dient te worden betrokken van de invloed is van de toekomstige bewoning op de bestaande flora en fauna.</p>	
<p>19.9 Op pagina 37 wordt een conclusie getrokken inzake de verkeersafwikkeling. Deze conclusie is volgens reclamant getrokken op basis van onvolledige, zeer summiere en zeer onduidelijke verstrekte gegevens. Er wordt bij het berekenen van de verkeersgeneratie voor het deel van Woongroep Surplus uitgegaan van een middeldure etage koopwoning. Er is echter meerdere malen aangegeven dat het zowel het middeldure als het dure segment betreft. Gevraagd wordt of de verkeersgeneratie voor beiden gelijk is. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de tweede fase wordt een aanname gedaan, namelijk worst-case in de vorm van twee-onder-één kap woningen. Onduidelijk is voor reclamant of dit koopwoningen betreft en in welke prijsklasse. Zowel de verkeersgeneratie voor fase 1 als fase 2 zijn volgens reclamant op onduidelijke uitgangspunten en daarmee aannames gebaseerd.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullende wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van landelijk geldende CROW-kencijfers voor een gebied met een matig stedelijk karakter. Hierbij is het maximale maatgevende kencijfer binnen de bandbreedte gehanteerd, namelijk 5,6 mvt/etmaal per appartement. De gehanteerde norm voor een middeldure etage koopwoning past bij de uitgangspunten van het bouwplan. Bovendien is het verschil in verkeersgeneratie tussen middeldure en dure appartementen dermate klein dat dit niet voor significant meer verkeer zou zorgen. De verkeersgeneratie van fase 2 moet in het kader van het nog voor te bereiden uitwerkingsplan nog worden onderzocht. Voor nu is uitgegaan van 60 twee-onder-één-kap woningen uit het koopsegment (op basis van het CROW). In de praktijk zullen ook rijwoningen worden mogelijk gemaakt. De verkeersgeneratie van fase 2 is daarmee worst-case berekend.</p>
<p>19.10 Een andere aanname is volgens reclamant de verdeling van het verkeer vanuit het plangebied, waarbij de verkeerstoename op de Griffensteijnselaan wordt berekend op circa 10%. Reclamant stelt dat in het plan onduidelijk blijft wat deze verkeerstoename betekent voor zaken als milieu (o.a. CO₂ uitstoot) en leefbaarheid. Deze zaken moeten geadresseerd worden. Reclamant vraagt op welke feiten en berekeningen de verdeling van verkeer is gebaseerd. Ook wordt gevraagd van welke datum de gebruikte aantallen inzake de verkeersafwikkeling op de van Renesselaan dateren. Uit de genoemde verkeersgegevens komt niet naar voren dat er ook anderen gebruik maken van deze weg zoals het Bartiméus. Er is een toename van intensiteit op twee piekmomenten van Bartiméus 2 maal per dag, 5 dagen per week. Deze schoolkinderen worden vrijwel dagelijks individueel gebracht en gehaald door taxi's. Reclamant stelt dat het verkeersonderzoek onvoldoende en onzorgvuldig is en de conclusie is gebaseerd op onduidelijke uitgangspunten. Ook is onduidelijk welke feiten aan het onderzoek ten grondslag liggen en of deze van recente datum zijn.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De verkeersintensiteiten van de omliggende wegen zijn verkregen van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). Dit betreffen verkeersintensiteiten voor het jaar 2030, waar toekomstige groei (van nieuwe ontwikkelingen en verkeer) al deels is meegenomen. De verkeersgeneratie van het plangebied is hier (in worst case-scenario) bij opgeteld. De overige opmerkingen voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>19.11 Reclamant stelt dat in de planbeschrijving de buurt Kersbergen nagenoeg niet belicht is. Dit is een onjuiste voorstelling van de realiteit (ligging in de buurt Griffensteijn-Kersbergen). Dit is wel het geval voor het deelgebied Kersbergen en de</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Eventuele inconsequenties ten aanzien van de planbeschrijving die tot onduidelijkheid leiden zullen in de toelichting worden aangepast.</p>

<p>van Renesselaan (achtertuinen woningen nummers 36 tot en met 76). Deze laan is ook de enige ontsluitingsweg van het plangebied. Dit impliceert dat voor de geplande bouw moet worden gerefereerd aan de bestaande bouw en omgeving van de buurt Kersbergen, in het bijzonder de van Renesselaan. Reclamant stelt dat duplexbouw, etagewoningen of geclusterde woningen in Kersbergen niet voorkomen. In de Welstandsnota 2010 zijn daarnaast voor de buurt Kersbergen specifieke criteria opgenomen voor vergunningplichtige bouwwerken (hoogtes, breedtes, gebruik van dakpannen in een bepaalde kleurstelling). Reclamant noemt een aantal specifieke voorbeelden. De Griffensteijnselaan bestaat daarentegen uitsluitend uit twee-onder-een-kappers. Gesteld wordt dat het bouwwerk van Woongroep Surplus volledig anders is dan de vooroorlogse bouw in structuur, typologie, hoogtes en breedtes. Ook is er sprake van een plat dak. Hiervoor wordt geen duidelijke onderbouwing gegeven. Reclamant is van mening dat het gebouw verre van fraai genoemd kan worden in zowel vorm, kleur als materiaalkeuze. Het past niet bij de bouwstijl in de omgeving/wijk.</p>	
<p>19.12 De bijlage 'Bodemfactor en hoogte gebouwen' is volgens reclamant niet te begrijpen. Er wordt gebruik gemaakt van virtuele toetspunten. De bij de toetspunten aangegeven getallen zijn onduidelijk. Gevraagd wordt wat hiermee wordt bedoeld en wat is gemeten. Het is daarmee niet duidelijk op basis van welke argumenten het gebouw van Woongroep Surplus een harmonieus beeld met de omgeving creëert.</p>	<p>De bodemfactor heeft betrekking op de invoergegevens voor het akoestisch onderzoek. Een bodemfactor 1,0 betekent een absorberende bodem (zoals gras), dit is in het geluidmodel ingevoerd. De standaard bodemfactor, het overige deel, is ingevoerd op 0,0 (reflecterend zoals steen). De geluidbelasting is berekend aan de buitenkant van de gevels. De toetshoogten zijn ingevoerd op +1,5 meter van de verdiepingsvloer (waarbij is uitgegaan van een standaardhoogte van 3 meter per verdieping). De toetspunten zijn willekeurig opeenvolgend genummerd en opgenomen in bijlage 2, de berekende geluidbelasting die daar bij hoort is opgenomen in bijlage 3. In paragraaf 4.1 van het akoestisch onderzoek zijn de conclusies weergegeven.</p>
<p>19.13 Het terrein van de gemeentewerf ligt ruim hoger dan de direct aanliggende percelen. Hierdoor komt het gebouw van Woongroep Surplus boven de 10 meter uit gezien vanuit de van Renesselaan. Ook blijft onduidelijk hoe hoog de schachthoogtes zijn van de liften die boven de maximale bouwhoogte uitkomen.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.</p>
<p>19.14 Woongroep Surplus moet conform de vigerende regels 42 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de tekeningen (pagina 18) blijken 23 parkeerplaatsen op eigen terrein, 10 op de openbare weg (dubbelbestemming Leiding – Riool) en 9 plaatsen op het bergbezinkbassin (ook geen eigen terrein). Aan de parkeernorm kan derhalve niet</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De overige opmerkingen voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>voldaan worden. Reclamant stelt dat het opmerkelijk is dat de gemeente hieraan tegemoet komt door parkeerplaatsen te faciliteren op de openbare weg en gemeentegrond. Hiermee wordt ten onrechte een uitzonderingspositie voor Woongroep Surplus gecreëerd. Dit werkt precedentwerking in de hand. Surplus is ook niet van plan te voldoen aan de 42 parkeerplaatsen. In de bijgevoegde bijlage wordt aangegeven dat de 9 parkeerplaatsen op het bergbezinkbassin virtueel zijn ingetekend en dit contractueel met de gemeente wordt vastgelegd. Er is geen motivatie voor het afwijken van de parkeerverplichting op eigen grond.</p>	
<p>19.15 Voor het oostelijk deel is geen concreet plan, er worden alleen kaders genoemd waaraan toekomstige bouw op lange termijn moet voldoen, te weten maximaal 60 woningen en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Er wordt niet beargumenteerd waarom Woongroep Surplus op het westelijk gedeelte wordt gesitueerd en ook de beoogde hoeveelheid van maximaal 60 woningen wordt niet toegelicht. Gevraagd wordt of er ook een minimum is. Tevens wordt gevraagd wat wordt bedoeld met de 'middellange termijn'. Wat bepaalt wanneer men over kan gaan op een concrete invulling? Gevraagd wordt of de gemeente omwonenden niet in het ongewis laat en deelgenoot maakt van de ideeën.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat er geen minimum aantal woningen voor het oostelijk deel kan worden vastgesteld, zolang geen duidelijkheid is over de uitwerking van dit deel.</p>
<p>19.16 Er zijn diverse argumenten door Woongroep Surplus aangedragen voor de hoogbouw. Er is volgens reclamant genoeg ruimte om op de beoogde bouwplaats laagbouw te realiseren, maar dat heeft financiële consequenties voor Woongroep Surplus (meer grond aankopen en duurdere bouw). Ook deze hoogte leidt tot precedentwerking. De gemeente neemt deze bouwhoogte in fase 2 mee. De mogelijkheid voor gestapelde bouw in fase 2 is hiermee een uitgemaakte zaak.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. De oorspronkelijke plannen die Surplus heeft voorgelegd aan de gemeente zijn altijd uitgegaan van gestapelde bouw in de vorm van een appartementengebouw.</p>
<p>19.17 De parkeernormen voor 60 woningen (1,7) impliceert 104 parkeerplaatsen. Het is niet haalbaar 104 parkeerplaatsen in oppervlakte te realiseren naast de 60 woningen. Het parkeerprobleem wat ontstaat, zal direct op de directe omgeving worden afgewenteld en dan met name op de van Renesselaan en het Kersbergenplein. Er is hier al sprake van parkeeroverlast. Ook voor het parkeren zou men zich kunnen beroepen op de precedenten van fase 1. Dit is bestuurlijk gezien onaanvaardbaar.</p>	<p>De parkeerbehoefte dient binnen de grenzen van het bestemmingsplan worden opgelost. Het zal daarbij moeten voldoen aan de normen van de gemeentelijke parkeernota, die tevens zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De uitwerking hiervan en eventuele alternatieve oplossingen van fase 2 moet in het kader van het nog voor te bereiden uitwerkingsplan nog worden onderzocht.</p>

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.21. Reclamant 20

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 20	Reactie gemeente
Reclamant draagt de volgende punten aan:	
1. Reclamant maakt bezwaar tegen het plan voor meer 60 woningen op de gemeentewerf en geeft aan dat de beoogde woningbouw niet past binnen het karakter van de mooie (villa)wijk Kersbergen. Reclamant ziet liever de bouw van twee-onder-een-kap woningen, hetgeen zou aansluiten op de visie van de gemeente voor het behoud van karakteristieke wijken in Zeist.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
2. Reclamant uit zorgen over de mogelijk toenemende verkeersstroom en het parkeerprobleem.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota.
3. Reclamant is ontevreden over dat zij niet betrokken zijn geweest bij de plannen voor fase 2. Reclamant geeft aan wel op de hoogte te zijn van de plannen voor Surplus, maar vraagt meer duidelijkheid over de beoogde woningen ter plaatse van het oostelijke deel van de gemeentewerf.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene gedeelte van deze nota. Overige punten worden ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Toelichting

Onduidelijkheden of omissies ten aanzien van inhoud van de toelichting wordt aangepast, bijvoorbeeld ten aanzien van:

- directe ontsluiting van het plangebied naar de Griffensteijnselaan over de bestaande watergang;
- de parkeerplaatsen rondom het gebouw van Surplus in relatie tot de openbare ruimte;
- de planbeschrijving van de omgeving van het plangebied;
- de afspraken tussen gemeente en Surplus en de voorwaarden waaronder bij omgevingsvergunning van de gemeentelijke parkeernorm kan worden afgeweken;
- extra ecologische bescherming van de aanwezige groenstructuur door middel van het toekennen 'ecologische functie' en het zien op het behoud van aanwezige ecologische waarden;
- extra voorwaarden ten aanzien van parkeren op het bergbezinkbassin;
- bezonningsstudie.

Regels

De bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 onder b en d wordt aangepast. Aan de instandhouding van de afscherpende werking van bomen en beplanting wordt toegevoegd 'het behoud van aanwezige ecologische waarden'. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zal worden toegevoegd 'uitgevoerd in semi-open verharding in de vorm van grasbetontegels of andere vormen van halfopen verharding'.

Verbeelding

De verbeelding wordt niet aangepast

3.2. Ambtshalve wijzigingen

Tot slot is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan, naast aanpassingen op basis van de ingekomen zienswijzen, op een aantal andere punten aanpassingen behoeft. Het betreft hier zogenaamde ambtshalve aanpassingen.

Toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een uitwerkingsplicht ten aanzien van fase 2. Via deze uitwerkingsplicht kunnen maximaal 60 woningen worden gerealiseerd. Dit betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die bij het uitwerkingsplan verder zal worden vormgegeven. Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd. Daardoor mag, in geval van een uitwerkingsplicht, de onderbouwing van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden doorgeschoven naar het uitwerkingsplan. Wel dient in het plan waarin de uitwerkingsplicht wordt opgenomen, aannemelijk te worden gemaakt dat de voorziene ontwikkeling uitvoerbaar is. Met het oog daarop zal paragraaf 3.1.3 van de toelichting worden aangevuld met de volgende tekst:

“In maart 2016 is de Woonvisie Zeist vastgesteld. Uit deze woonvisie blijkt dat de verwachting bestaat dat de druk op de woningmarkt in Zeist hoog blijft. Ook vanuit de Provinciale Structuurvisie ligt er voor de periode tot 2018 een opgave voor realisatie van minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen. Met fase 2 van dit plan kan aan die opgave mede invulling worden gegeven.”

Regels

3.1.d “ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’: tevens ten behoeve van een parkeerterrein met een groene uitstraling;

3.3.1 lid b toevoegen: “(...) omgevingsvergunning volledige bestrate parkeerplaatsen te realiseren, waar geen gras of ander groen doorheen of op groeit.”

Aan artikel 6.2 zal een lid f worden toegevoegd met de verplichting het uitwerkingsplan te voorzien van een onderbouwing volgens de ladder voor duurzame verstedelijking: “Het uitwerkingsplan bevat een onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6 Bro.”

Bijlage 1: Overzicht gesprekken met omwonenden in de planontwikkelingsfase

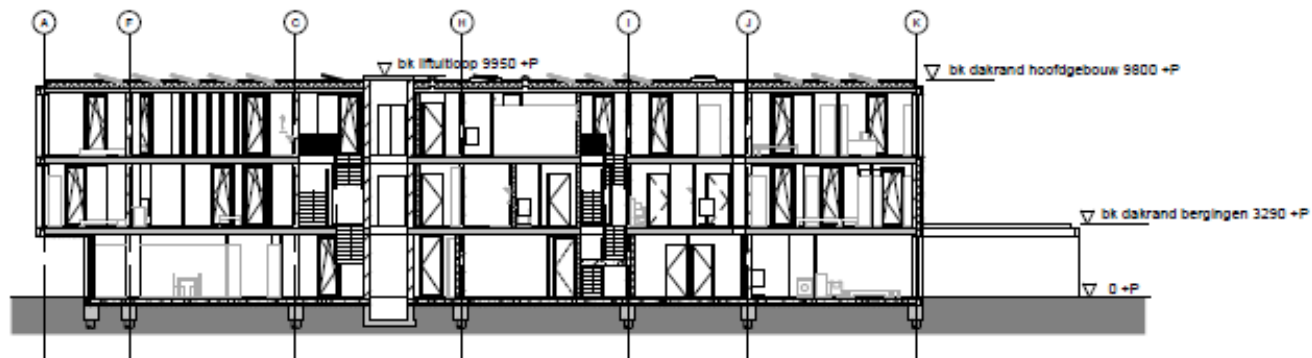
Datum	Aktie	Opmerkingen
20141027	Poging contact met vereniging Kersbergen/Griffensteijn	Contact (telefonisch, email) tevergeefs
20141210	Uitnodiging aan omwonenden voor eerste kennismaking op 20150209	Informereren over plannen om op de Gemeentewerf te gaan bouwen in de vorm van een appartementencomplex van 20 – 24 appartementen
20150209	Bijeenkomst met omwonenden	Verslag
20150313	Uitnodiging aan omwonenden voor informatiebijeenkomst 20150331	Brief per huis afgeleverd
20150331	Bijeenkomst bij Bartiméus met omwonenden	Verslag
20150401/02		Positieve reacties ontvangen van omwonenden
20150408	Uitnodiging om omwonenden te bezoeken en (specifieke) problemen te inventariseren	Meerdere omwonenden hebben deze uitnodiging afgeslagen.
20150414 e.v.	Gesprek gevraagd door enkele omwonenden uit de Van Renesselaan	Ondanks het feit dat er door omwonenden op 20150331 gezegd is niet met kleine groep verder te mogen spreken, toch om overleg gevraagd.
20150422	Gesprek met twee omwonenden	Verslag
20150429	Gesprekken met andere omwonenden (Griffensteijnselaan)	Verslag
20150701	Vervolggesprek met twee omwonenden	Verslag
20150806	1 ^e Nieuwsbrief aan omwonenden gemaïld	
20150917	2 ^e Nieuwsbrief aan omwonenden gemaïld	
20151120	3 ^e Nieuwsbrief aan omwonenden gemaïld	
20160202	4 ^e Nieuwsbrief aan omwonenden en gemeente	
20160223	Overleg met Bartiméus	Verslag
20160301	Overleg met omwonenden	Verslag
20160322	Vervolgoverleg	Verslag
20160425	Vervolgoverleg	Verslag
20160527	Uitnodiging aan omwonenden voor informatiebijeenkomst op 08-06-16	
20160608	Informatiebijeenkomst omwonenden	Verslag; over een definitieve versie van het verslag is het nodige gecorrespondeerd; is op 11 juli 2016 definitief vastgesteld
20160825	Overleg met Bartiméus.	Verslag - update en over toegangsweg.
20160929	1 ^e overleg met omwonenden.	Verslag gemeente (Bontebal)
20161004	2 ^e overleg met omwonenden.	Verslag gemeente (Bontebal)
20161102	3 ^e overleg met omwonenden.	Verslag gemeente (Bontebal)
20161201	4 ^e overleg met omwonenden.	Verslag gemeente (Bontebal)

20161215	Nieuwsbrief naar omwonenden n.a.v. 4 ^e overleg.	
20161228		Eindverslag Bontebal sessies met omwonenden.
20170221	Informatiebijeenkomst omwonenden	Presentaties door: bureau RHO, aannemer Salverda, architect ZECC – in aanwezigheid van twee ambtenaren van de gemeente – presentaties digitaal beschikbaar gesteld aan omwonenden.

Bijlage 2: Ontwerp met bouwhoogtes en positie ten aanzien van de groenzone



fragment situatietekening



dwarsdoorsnede

CPD SURPLUS ZEIST				1176-00-002	
onderdeel	bouwhoogtes en situatie t.o.v. groenzone			fase/status	OGV
datum	a: 12-09-2017	b:	c:	d:	schaal 1:200 / A3

ZECC ARCHITECTEN BV TWACHTIGES 10 3534 AP UTRECHT
 THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 0283 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
 BANK NL53 9400 0304 0207 11 KUK 30 03 03 LID BNA



GROUNDING ARCHITECTURE

ROOIJENBURG 10
 vestiging Rotterdam