

aan de gemeenteraad,  
ter attentie van het team Vergunningen,  
Postbus 513,  
3700 AM te Zeist

betreft: Bestemmingsplan KERCKEBOSCH

datum: 13 mei 2014

## **INSPRAAKREACTIE voorontwerp Partiële Herziening**

Geachte Raad,

In het voorliggende voorontwerp partiële herziening Kerckebosch wordt gesproken over:

*een aanpassing op 8 locaties in Kerckebosch, waaronder*

### **2. Laagbouw appartementen locatie naast Wijk Informatie Centrum;**

en . . .

*De partiële herziening is een zelfstandig bestemmingsplan. Het wordt door de Raad vastgesteld en moet de gehele procedure voor een bestemmingsplan doorlopen.*

In dit voorontwerp wordt echter op blz. 17 en volgend gesproken over:

*Daarom is hier meer vrijheid beoogd, waarbinnen naast vrije kavels, ook twee-onder-een-kappers, patiowoningen, rijenwoningen of één of meer compactere woongebouwen mogelijk zijn.*

U zult begrijpen dat met zo'n ruime omschrijving zowel het geven als het uitvoeren van inspraak wat twijfelachtig wordt.

### **Bouwhoogten**

Daarnaast wordt ook gesteld:

- In punt 2.3.2. : *Volgens Het geldende bestemmingsplan 2010 mag de goothoogte van de woning niet meer dan 7 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.*
- De bouwregels bij de vrije kavels van 'Onder de Hoge Dennen' zeggen nog steeds:
  - Maximale goothoogte 7 m
  - Maximale nokhoogte 10 m
  - Daken met steile hellingshoek
- In 2.3.1 staat tevens: *Daarbij is echter vastgehouden aan de bouwhoogtes en oppervlaktes/omvang die hier ook voor de vrije kavels al mogelijk waren.*
- Terwijl in dit zelfde punt staat: *maar dat ook bij de bouw van een woongebouw een maximale goothoogte van 7 meter geldt en een maximale bouwhoogte van 11 meter.*

Het steile dak wordt dan wel erg steil, wellicht is hier sprake van een typefout of geldt dit alleen bij een appartementengebouw met plat dak?

Echter, de bij de partiële herziening horende 'planverbeelding' spreekt ineens van 11 meter, voor zowel de reeds in de verkoop zijnde kavels als het gebied direct naast de WOM, zonder dat gemeentelijke goedkeuring bij ons bekend is over toepassing van de 'algemene ontheffingsregels' (artikel 24) zodat o.i. voornoemde planverbeelding voorlopig gecorrigeerd moet worden naar 7/10 óf vooruit loopt op de eenmalig mogelijke ontheffing met 10%, waardoor die 11m ontstaat.

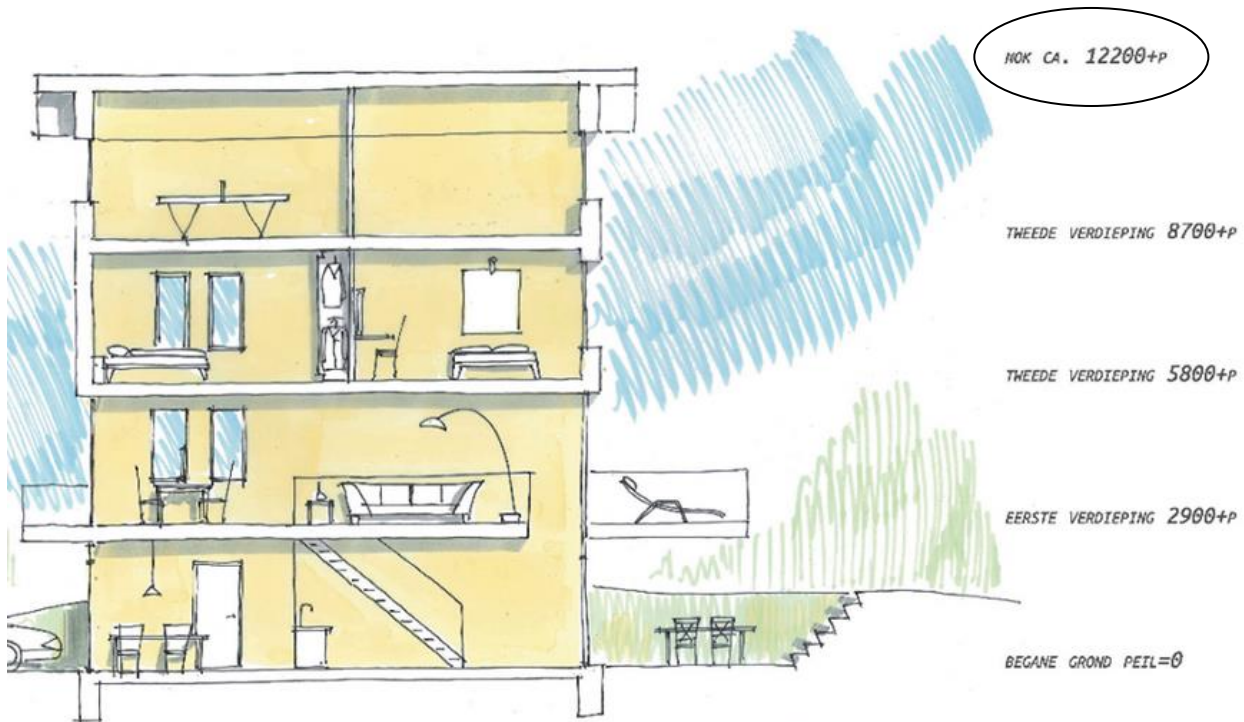
Wellicht echter dat met opzet op bestemmingsplannivo al een onopvallende correctie wordt aangebracht om later alsnog (nog) 10% hoger te kunnen bouwen en op deze wijze formeel de ontheffing maar éénmaal toe te passen?

## The Lodge

Bezoeken aan de WOM en een antwoord email van 'afdeling vergunningen' aan één van onze buurtbewoners leren ons dat e.e.a. al weer is achterhaald en dat nu gesproken wordt over het project **The Lodge**.

Dit plan is met website en al, én de vermelding op de 'kaart' van de WOM al in een zodanig stadium dat wij menen hier specifiek op te moeten inspreken.

Alhoewel het project The Lodge zeker een verbetering is t.o.v. het oorspronkelijke voornemen tot bouw van 2 appartementencomplexen, maken wij ernstig bezwaar tegen de voorgenomen hoogte van de panden.



De Bouwregels m.b.t. de vrije kavels stellen:

*In alle woongebieden kunt u met veel vrijheid zelf een woning laten ontwerpen en bouwen. Algemene randvoorwaarden zijn het bebouwen van maximaal 200m<sup>2</sup> van het bouwvlak, een maximum volume van het huis van 1000m<sup>3</sup> (exclusief onderkeldering) en een **maximale nokhoogte van 10m**. Overige randvoorwaarden verschillen per woongebied.*

In de Regels bestemmingsplan Kerckebosch staat:

### 1.39 peil

*a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:*

*de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;*

*b. in andere gevallen:*

*de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van bouwvergunning;*

Als er sprake is van een zeer plaatselijk verhoogd terrein in een omgeving die verder een overeenkomstige hoogte heeft, dus de achtertuinen van de Graaf Janlaan én de rijweghoogte van het scholenlaantje dient dít nivo als peil te worden gehanteerd en niet te worden gespeeld met zandheuveltjes.

De essentie van voorgeschreven bouwhoogte gaat over de vergelijking met de omgeving, zijnde de aanpalende huizen van de Graaf Janlaan, er wordt in Kerckebosch niet gebouwd op een onbewoond eiland.

## **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk**

*vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;*

Uitgaande van deze definities én de ontwerptekening nemen wij aan dat met 'peil' in deze wordt bedoeld het gemiddeld oppervlakte nivo van de aanpalende achtertuinen van de Graaf Janlaan.

Dit betekent dan dat de Lodge panden 12,20m hoog zouden worden terwijl de Graaf Janlaanpanden een nokhoogte hebben van ca. 9,20m, een aanzienlijk en onacceptabel verschil.

Uit de voornoemde email van 'vergunningen' zou blijken dat er nogmaals gebruik is gemaakt van de 'algemene ontheffingsregels', dus de aanpak is kennelijk om eerst op bestemmingsplan nivo de hoogte met 10% te verhogen van 10 naar 11meter en daarna gebruik te maken van de ontheffingsregels om met alle geweld boven de omgeving uit torenende panden te kunnen bouwen.

Wij stellen u voor het ambitienivo van de Lodge plannen wat aan te passen en het aantal verdiepingen van 4 terug te brengen naar 3, dat moet toch ruim voldoende zijn en past ook beter bij het overgangsgedebied tussen oude en nieuwe wijk én de nokhoogte van de aanpalende vrije kavels.

Wij vertrouwen er op dat ook nu het realisme wint van de artisticeiteit van de ontwerpers en ons privacy schendende bouwwerken bespaard blijven.

## **Bosstrook**

Verder willen wij opnieuw bezwaar aantekenen tegen het verkopen van de geplande bosstrook van 15 meter achter de Graaf Janlaan huizen.

In de door velen van ons ingediende Zienswijzen op het oorspronkelijke plan, gedateerd 31 oktober 2009, stellen wij al het volgende:

*citaat*

*De toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan en de Nota beantwoording inspraakreacties lezende, lijkt samenvattend het volgende voor de bestemming 'bostuin' te gelden:*

- *De bomen in deze strook dienen te worden behouden.*
- *Een groene buffer tussen de bestaande woningen en de beoogde nieuwe woningen.*
- *Hier kan niet worden gebouwd en is het tevens niet toegestaan om verharding aan te leggen.*
- *Een groene strook opgenomen met een breedte van circa 15 meter tussen de bestaande en de nieuwe woningen (of percelen?).*
- ***De groenstrook is en blijft eigendom van de gemeente.***
- ***Daarom wordt deze grond niet verkocht.***
- *Bestemming is 'bostuin' gelijk aan huidige bestemming 'Plantsoen, berm, bos'*
- *Bovendien zullen de nieuwe woningen op ten minste 30 meter van de bestaande woningen worden gesitueerd en is tussen de nieuwe en de bestaande woningen (of percelen?) een strook van 15 meter voor bostuin bestemd.*

## *Commentaar*

*Het is onduidelijk wie straks eigenaar van de bostuin(en) is/zijn. Momenteel is dat uw gemeente. Echter, van een ambtenaar op het wijkinformatiepunt hebben wij vernomen dat de grond over zou gaan naar de WOM. De WOM zou de uiteindelijke eigenaar bepalen. Dit betekent dus dat uw gemeente opzij stapt en de vraag naar het eigendom van de bostuin(en) neerlegt bij een projectontwikkelaar.*

*einde citaat*

Dit blijkt ondertussen de realiteit.

Om zo veel mogelijk geld te kunnen vragen voor de kavels om het toenmalig zeer kwetsbare financiële plan te steunen, heeft de projectontwikkelaar deze minimale bosstrook ook in de verkoop gedaan.

Hiermee zijn de voornoemde toezeggingen van de gemeente te niet gedaan en is er geen sprake van enige substantiële scheiding tussen de oude en nieuwe wijk.

De truc om de huidige villawijk Kerckebosch ineens Hoge Dennen te gaan noemen en de aangrenzende kavels Bij de Hoge Dennen, suggereert dat het scholenlaantje nu ineens de scheiding van de wijken vertegenwoordigt.

Een voor planologen misschien handige oplossing maar van bedenkelijk nivo.

Wij verzoeken u dan ook om in het kader van de huidige, meer realistische inzichten, te overwegen of de bosstrook tussen de oude en nieuwe wijk alsnog in gemeentelijk eigendom kan blijven.

met vriendelijke groet,

P. van Driel	Graaf Janlaan 78
C. Stutterheim	Graaf Janlaan 80
G. Ruijs	Graaf Janlaan 82
M. van Mierop	Graaf Janlaan 98
F. Mens	Graaf Janlaan 100
P. van Kempen	Graaf Janlaan 102