

Aan het College van de gemeente Zeist  
T.a.v. het Team Vergunningen  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Betreft: **Zienswijze** Stichting Ontwikkeling Kerckebosch m.b.t.  
**Ontwerp-Wijzigingsplan Kerckebosch**

Zeist, 27 mei 2014

Geacht College,  
De Stichting Ontwikkeling Kerckebosch beperkt zich in deze zienswijze tot commentaar op enkele hoofdlijnen van het Ontwerp Wijzigingsplan Kerckebosch. Voor het overige ondersteunt zij de zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en die van de Stichting Beter Zeist. Zij beschouwt deze als integraal onderdeel van deze zienswijze.

### **Verschuiving van de grenzen van de woonscheggen** (nooit meer dan 10 meter en maximaal 10%).

In het raadsvoorstel van 24 september 2013 (13RV0047) staat o.a.:  
*Er wordt uitgegaan van minder appartementen en meer grondgebonden woningen in Kerckebosch. Gezien de wijzigingen in fase 1 kunnen maximaal 1.060 woningen worden gerealiseerd. Er is echter gerekend met iets meer dan 800 woningen.*

Hier werd dus de suggestie gewekt dat men weer op aarde was geland en de superambitie van 1250 woningen had bijgesteld tot een Zeist en Kerckebosch waardig aantal van zo'n 800 woningen, als vervangers van 702 sociale huurflats, maar dan met een aanzienlijk grotere diversiteit, waarvoor dank.

Echter, een projectontwikkelaar zoals de WOM focust uiteraard op het maximum getal van 1060 en neemt navenante maatregelen om dat aantal mogelijk te maken. Dit betekent een toename van grondgebonden woningen, en dus de behoefte aan een groter areaal voor woningbouw, ten koste van de toch al smalle bosvingers.

Hierdoor wordt het credo, *wonen in het bos*, en het verbinden van de restanten van het oorspronkelijke binnenbos met het buitenbos steeds meer een lachertje, er blijven wat kinderbosvingertjes over.

Het argument dat genoemd wordt (wijzigingsplan blz. 17):  
*Het verlies aan areaal bos- en heidewiggen wordt gecompenseerd door de druk op deze gebieden te verminderen door minder woningen te bouwen ...*  
wordt nu opgevoerd, gerelateerd aan de oorspronkelijke irrealistische 1250 woningen, waarbij teruggaan naar 1060 het behouden van enig bos minder noodzakelijk zou maken. Eerst hoog inzetten en daarna wat terugnemen en dit verkopen als voordeel, het lijkt wel politiek.

### **Aanpassing van bouwhoogten**

Alhoewel vallend onder de partiële herziening en dan ook uitgebreid verwoord in onze ingezonden Inspraakreactie, willen wij dit punt ook hier even noemen omdat het een zelfde onderliggend probleem adresseert.

In de partiële herziening staat op blz. 19:  
*Binnen de bestemming 'Woongebied-1' zijn alle woningtypes toegestaan (vrijstaand, twee-aaneen, meer aaneen en gestapeld). Om te voorkomen dat er hoger wordt gebouwd dan een reguliere eengezinswoning is de 'specifieke bouwaanduiding – laagbouw' opgenomen. Ter plaatse mag de goothoogte van 7 meter en de bouwhoogte van 11 meter niet worden overschreden. Daarbinnen zijn maximaal 2 bouwlagen met een kap mogelijk.*  
**Vergelijkbaar met de bestaande woningen langs de Graaf Janlaan.**

Op de planverbeelding wordt echter niet alleen voor woongebied-1 de nokhoogte verhoogd maar staat dit ook bij woongebied 2, de geplande vrije kavels achter de Graaf Janlaan. Door de wijzigingen voetstoots te accepteren wordt dit ook gewijzigd want de verbeelding maakt deel uit van het voorstel.

Doordat ook het gewijzigde bestemmingsplan straks nog steeds een eenmalige(?) ontheffing van 10% kent zonder verdere wijziging van het bestemmingsplan, kan er naar harte lust gebouwd worden tot 12,10, 11meter + 10%.

Dat de projectontwikkelaar dit al in zijn plannen heeft verwerkt, nog voordat de gemeente de wijzigingen heeft goedgekeurd, moge blijken uit de enthousiaste promotie op de site van de WOM van het ruim 12 meter hoge The Lodge project.

Bedenkend dat de pandhoogte van de Graaf Janlaan woningen ca. 9,20 is, komt de voornoemde uitspraak:

*Vergelijkbaar met de bestaande woningen langs de Graaf Janlaan.*

wel bevreemdend over.

### **Kortom**

Het is begrijpelijk en voorzienbaar dat als men een projectontwikkelaar de vinger rijkt, men snel de hele hand kwijt is.

Dit geldt o.a. voor:

- Gemanipuleer met bouwhoogten.
- Verdere versmalling van de bosvingers.
- Verkoop van de bosstrook tussen oude en nieuwe wijk.

Wij verzoeken het college dan ook de regie in zoverre terug te pakken opdat U de beslissingen weer neemt in plaats van deze over te laten aan een marktpartij met specifieke belangen die niet altijd een breder belang dienen.

Met vriendelijke groet,

Was getekend,

K. Kuypers  
voorzitter

P. van Driel  
secretaris