

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
Partiële Herziening Kerckebosch

Van: Stichting Ontwikkeling Kerckebosch
secr: Graaf Janlaan 78, 3708GP, Zeist
email: info@ontwikkelingkerckebosch.nl

Zeist, 7 december 2014

Geacht College,

De Stichting Ontwikkeling Kerckebosch beperkt zich in deze zienswijze tot commentaar op enkele hoofdlijnen van de Partiële Herziening Kerckebosch.

Voor het overige ondersteunt zij ook de zienswijze van de Stichting Beter Zeist. Zij beschouwt deze als integraal onderdeel van deze zienswijze.

Allereerst willen wij onze erkentelijkheid uitspreken over de wijze waarop op de diverse inspraakreacties is gereageerd, uitgebreid en ter zake.

Hierbij is met name goed geluisterd naar de stichtingen SBZ en SMZ, waarvoor dank.

Wij willen in deze Zienswijze 2 punten nog expliciet onder uw aandacht brengen, te weten

- de bouwhoogten zoals deze staan genoteerd op de verbeelding en op blz. 28 van de Nota van inspraak en vooroverleg,
- de mogelijke invloed van een toekomstige wijziging van de bomenverordening.

Aanpassing van bouwhoogten

Het oorspronkelijke en nog steeds geldende bestemmingsplan toont in 2b plankaart Blad 2 het volgende beeld:



Dus bouwhoogten van 8 resp. 10 meter.

Als reactie op de inspraak van een aantal bewoners van de Graaf Janlaan is de bouwhoogte, zoals vermeldt werd in de bijlagen van de Partiële Herziening op de locatie naast het WIC, gebied WG-1, weer terug gebracht naar de oorspronkelijke 10m met de expliciete vermelding sba-lb, specifieke bouwaanduiding – laagbouw.

Citaat uit Nota van inspraak en vooroverleg, blz 9:

*Naar aanleiding van dit nadere overleg is de partiële herziening aangepast. De bouwhoogte ter plaatse van de locatie naast het WIC is weer teruggebracht naar 10 meter **vergelijkbaar met de bouwhoogte van de woningen aan de Graaf Janlaan**. Daarbij is een afweging gemaakt tussen de wens om bij de ontwikkeling van deze locatie ruime mogelijkheden te hebben om kwalitatief goede woningen te kunnen bouwen, en de rechtszekerheid van de bewoners aan de Graaf Janlaan die een bouwhoogte van 10 meter op deze locatie maximaal vinden.*

Als deze argumentatie geldt voor dit deel van de Graaf Janlaan, dan is het niet onlogisch dat dit ook zou moeten gelden voor het aanpalende WG-2 gebied en het WG-1 gebied ter plekke van het gymlokaal, waar momenteel in de verbeelding nog wél sprake is van een gewijzigde bouwhoogte van 8 en 10 naar 11 meter:



Kanttekeningen:

- In de voornoemde nota wordt op blz 21 bij de 2^e reactie gemeente voor het aan het WIC grenzende terrein verwezen naar de verbeelding, maar worden de maten verkeerd geciteerd en wordt weer gesproken van 11 meter, wellicht een typefout?
- In de toelichting wordt onder punt 2.3.3. in de afbeelding gesproken van een nokhoogte van 10m, terwijl op de planverbeelding nog de (foutieve?) 11m wordt vermeld(zie uitsnede hierboven).

Verder valt ons op dat voor het relatief kleine WG-1 gebied ter plekke van de gymzaal alle opties worden opgehouden om hier relatief hoog te bouwen, zie onderstaand citaat uit de toelichting:

2.3.4 De Partiële Herziening 2014

*In de partiële herziening is de maatschappelijke bestemming voor de locatie van de Wissel School en de gymzaal ingeruild voor de bestemming 'Woongebied – 1'1. Daarbinnen zijn bouwregels opgenomen voor vrije kavels, waarbij onderscheid is gemaakt tussen **vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen**. Voor vrijstaande woningen geldt per bouwkaavel een maximum van 225m² bebouwd oppervlak en 1.200m³ volume. In de regels is voorgeschreven dat de goothoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter. Voor twee-aaneen gebouwde woningen geldt per bouwkaavel een maximum van 150 m² bebouwd oppervlak en 900 m³ volume. Ook voor twee-aaneen gebouwde woningen is in de regels een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter voorgeschreven.*

*De regels voor 'Woongebied-1' zijn flexibel gehouden om bij de ontwikkeling van Kerckebosch, waarmee een lange periode is gemoeid, zo nodig in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden. **Hoewel het inrichtingsplan in de voorzieningsstrook alleen in vrije kavels voorziet, zijn hier volgens de regels ook rijenwoningen en gestapelde woningen mogelijk.** Maar daarbij mag het aangeduide bebouwingspercentage nooit worden overschreden en moet de bouwhoogte van een vrijstaande woning worden aangehouden. Daartoe is voor gestapelde woningen een maximum bouwhoogte van 11 meter op de verbeelding aangeduid.*

Om dus een eventuele, momenteel niet voorziene maar wel als optie meegenomen mogelijkheid tot het bouwen van gestapelde woningen, appartementenbouw dus, mogelijk te maken is hier voor mogelijke vrije kavels ineens een nokhoogte van 11m ingevoerd, met de mogelijkheid dit nog met 10% te verhogen.

Dit kunnen wij niet anders zien dan een zeer ongelijke behandeling in vergelijking met de betrachte zorgvuldigheid voor de bewoners van de Graaf Janlaan ter plaatse van het aan de WIC grenzende woongebied.

VERZOEK:

Gelieve de nokhoogte van 10m en de typering sba-lb alsnog in te voeren voor het hele, aan de Graaf Janlaan grenzende woongebied.

Bomenkap in wijscheidende bosstrook

Op blz. 6 bovenaan van de Nota wordt gesteld:

*Eén en ander neemt niet weg dat de bomen in de bosstrook wel bescherming genieten. Zowel in de groenbestemming met de aanduiding 'bos' als in de bestemming Tuin met aanduiding 'bos' is een **beschermingsregeling** voor de bomen in deze strook opgenomen. Deze regeling is er op gericht om het boskarakter van deze strook in stand te houden.*

En op blz. 16:

*In de regels van de Partiële Herziening is vervolgens vastgelegd dat de voor 'Woongebied-1' en 'Woongebied-2' aangewezen gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het boskarakter met Grove Dennen van de gronden. Ter plaatse van de aanduiding **kunnen** nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van de bebouwing, en is een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen van verharding en **het kappen van bomen**. Om dubbele vergunningplicht te voorkomen vervalt de vergunningplicht op grond van het bestemmingsplan als ook al een vergunning nodig is op grond van de Bomenverordening.*

en

Maar als de beoogde woningen eenmaal staan is het kappen van bomen in de tuin vergunningplichtig. Een vergunning wordt niet verleend als het karakter van dit gebied met Grove Dennen daardoor wordt aangetast.

Echter, wij menen te weten dat er momenteel allerlei ideeën zijn over de aanpassing van de Bomenverordening waarbij o.a. wordt overwogen om voor bomen op privé terrein vrijstelling te geven van de aanvraag omgevingsvergunning.

Wat is dan nog de waarde van de beloofde beschermingsregeling?

Vertrouwende dat goede nota zal worden genomen van voorgaande punten,

Met vriendelijke groet,

K. Kuypers
voorzitter

P. van Driel
secretaris