

GEMEENTE ZEIST

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Kerckeboschlaan 29 e.v.

Datum : Maart 2020
Versie : 01
Proj.nr. ; 99.383
Auteurs : mRO b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	5
2.3 Reclamant 3	11
BIJLAGE 2 bij zienswijze reclamant 3	24
2.4 Reclamant 4	31
2.5 Reclamant 5	31
3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	32
3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	32
3.2 Ambtshalve aanpassingen	33
Bijlage 1 Integrale inspraakreacties en de bijlagen daarbij	34
Bijlage 2 NAW-gegevens ingekomen zienswijzen	35

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerckeboschlaan 29 e.v.' heeft vanaf 14 november 2019 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden geïnteresseerden reageren op het plan.

Er zijn in totaal 5 zienswijzen. Kerckeboschlaan 25 heeft een zienswijze met alle bewoners van de Graaf Janlaan 92-108 ingediend en een eigen zienswijze. Kerckeboschlaan 27 onderschrijft nagenoeg alle zienswijzen van de bewoners Graaf Janlaan 92-108, maar heeft ook een eigen zienswijzen ingediend. Alle reacties zijn tijdig ingediend.

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

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

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Zienswijze	Reclamanten maken bezwaar tegen het plan omdat de voorgenomen wijziging invloed heeft op het woongenot en de waarde van de woning. In een eerdere inspraakreactie hebben reclamanten al verzocht de mogelijkheid van appartementen in het bestemmingsplan te schrappen. Reclamanten spreken hun waardering uit dat in het nieuwe ontwerp aanpassingen zijn doorgevoerd. Echter het ontwerpplan gaat nog steeds uit van gestapelde bouw met als gevolg grote inbreuk op de privacy. De meest recente ontwerpstudie geeft onvoldoende zekerheid omdat er binnen het plan nog van kan worden afgeweken. Ook zijn reclamanten van mening dat de belangenafweging onvoldoende zorgvuldig is geweest. De ligging van het kavel aan de openbare weg is niet relevant omdat het verlies aan privacy hier te maken heeft met de inijk van een grotere hoogte door gestapelde bouw. In de huidige plannen betreft het appartementen van ca. 200m². Dit zijn geen appartementen die passen bij de wens van betaalbare woningen. De optie voor kleinere patiowoningen, lijkt niet serieus te zijn onderzocht. Er is onvoldoende studie gedaan naar laagbouwvarianten. Ook de weigering van de WOM om in overleg te gaan met reclamanten, wijst op een gebrek aan zorgvuldige afweging.
Reactie gemeente:	Anders dan reclamanten menen is heel zorgvuldig gekeken naar de belangen van alle betrokkenen. Daarbij is niet alleen gekeken naar de laatste ontwerpstudie maar is rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie van reclamanten. Als gevolg van het beoogde appartementengebouw zal de privacy situatie van reclamanten veranderen. Vanaf de appartementen op de eerste en tweede bouwlaag is er zicht op de woning en tuin van reclamanten. Maar dat is in de stedelijke woonomgeving van Kerckebosch geen onaanvaardbare situatie. Het appartementengebouw is voorzien op circa 35 meter afstand tot de woning van reclamanten, met een openbare weg, wandelpaden en afschermdende bomen daartussen. De woning van reclamanten is op de hoek gesitueerd en aan twee zijden gesitueerd aan de openbare weg. Het aantal appartementen is bewust laag gehouden om de gevolgen voor de omgeving te beperken. Maar vanwege de woningbouwopgave is wel gekozen voor appartementen en niet voor grondgebonden patiowoningen. Het worden geen appartementen in het goedkope segment, maar de appartementen zorgen wel voor doorstroming op de woningmarkt. Daar komt bij dat ze deel uit maken van de totale woningbouwopgave die in Kerckebosch wordt gerealiseerd, inclusief de sociale woningbouw.

	Er is niet gekozen voor alleen maar grondgebonden patio-woningen omdat ook het behoud van zoveel mogelijk bomen en de kwalitatieve groene uitstraling mee hebben gewogen. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd op de locatie van het huidige kerkgebouw en de huidige parkeerplaats, om bomen te sparen en de groene uitstraling te behouden. Om dan toch nog te kunnen bijdragen aan de woningbehoefte is voor appartementen gekozen. Daarbij hebben ook de belangen van reclamanten meegewogen en is het aantal appartementen beperkt. De WOM heeft bij de voorbereiding van de woningontwikkeling op deze locatie, zoals overal elders in Kerckebosch, altijd overleg gepleegd, ook met reclamanten. De zienswijzen van reclamanten geven echter geen aanleiding om het plan aan te passen. Dat is niet omdat er geen overleg is geweest, maar omdat de standpunten niet bij elkaar komen. Wij hebben begrip voor het gevoel van reclamanten dat zij met de komst van nieuwe burens moeten inleveren op hun privacy. De nieuwe appartementen zullen een andere uitstraling en gevolgen hebben dan het voormalige kerkgebouw. Maar in de planopzet is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van reclamanten. Na afweging van alle betrokken belangen meent het College dat een appartementengebouw met maximaal 3 bouwlagen op deze locatie aanvaardbaar is, mede ook omdat het aantal appartementen wordt beperkt.
Conclusie:	De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.2 Reclamant 2

Zienswijze:	Reclamanten geven via deze zienswijze hun wensen en voorkeuren aan.
	Belang De woning van reclamanten grenst aan het plangebied; de achtertuin beslaat ca. 70% van de zuidzijde van het te plannen gebied.
	Uitgangspunten De impact van de bebouwing is voor reclamanten van groot belang; t.w.: 1. Waarde van de woning 2. Eventuele vermindering van privacy
	Context Reclamanten hebben de woning gekocht met aan de achterzijde een dichte/blinde muur van het WOM-gebouw en met de belofte dat er op termijn villa woningen zouden komen. Reclamanten verwijzen naar het vastgestelde bestemmingsplan 2010 en 2015; geen gestapelde woningen en na overleg met omwonenden is gekozen voor vrijstaande woningen. Er was geen sprake van bouwen van een stedelijke woonomgeving. Huidige bewoners mogen ervan uitgaan dat de wijkontwikkeling in lijn ligt met de huidige woningen en uitstraling.
Reactie gemeente:	Mede naar aanleiding van de zienswijze en gesprekken met reclamanten is het plan aangepast. Aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 zijn enkel nog grondgebonden patio-woningen voorzien. Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie van reclamanten. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is dat geborgd door hier gestapelde woningen uit te sluiten met de aanduiding [-gs] 'gestapeld uitgesloten'. Ook de maximum bouwhoogte is hier terug gebracht van 10 meter naar maximaal 8

meter. Op deze wijze kan hier ten hoogste een grondgebonden woning in 2 bouwlagen worden gerealiseerd. Ook deze lagere maximum bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid.



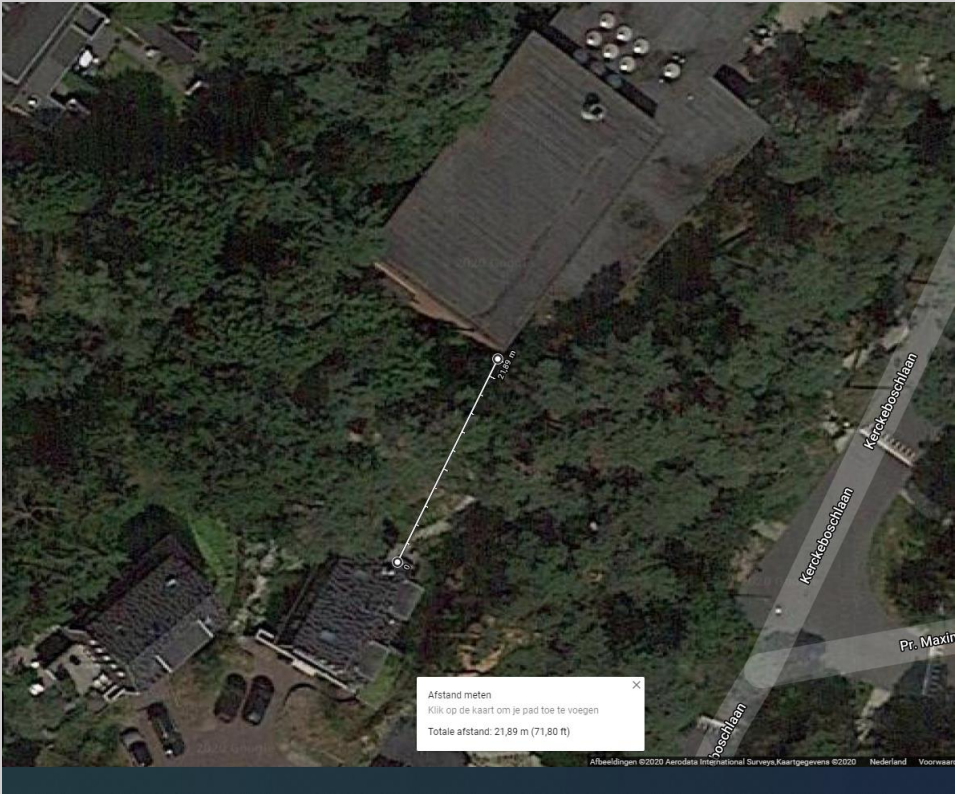
Aangepaste verbeelding.

Op bovenstaande afbeelding is niet goed zichtbaar dat de aanduiding **[-gs]** ook geldt voor de strook waar een maximale bouwhoogte van 8 meter geldt. Bij de digitale weergave zal dat wel duidelijk zichtbaar zijn.

Wat betreft ramen en balkons zal rekening worden gehouden met het burendrecht en 2 meter afstand tot de perceelsgrenzen worden aangehouden.

Bij de ontwikkeling en verkoop van de bosvlinders is altijd gemeld dat het kerkgebouw zou worden vervangen door woningen. Daarbij zijn villa's genoemd maar ook andere woningtypen. Om rekening te houden met de belangen van reclamanten is nu gekozen voor grondgebonden woningen op de locatie van het voormalige kerkgebouw. De beoogde woningen in het groen passen heel goed in

	de stedelijke maar groene woonomgeving van Kerckebosch en liggen in de lijn van de wijkontwikkeling waarbij heel bewust is gekozen voor veel afwisseling van woningtypen en bouwstijlen. Wij hebben begrip voor het gevoel van reclamanten dat zij met de komst van nieuwe burens moeten inleveren op hun privacy. De nieuwe woningen zullen een andere uitstraling en gevolgen hebben dan het voormalige kerkgebouw. Maar in de planopzet is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van reclamanten.
	Voorkeuren 1 Minimale afstand tussen de woning reclamanten en de te bouwen woningen van 30 meter. Toelichting Ad 1 • 30 meter is de minimale afstand om te zorgen voor de mogelijkheid om planten en bomen te plaatsen voor het minimaliseren van overlast. Nu is er minimaal aan groen in tegenstelling tot wat in reacties van de WOM/gemeente staat. Verwezen wordt naar de ingevoegde foto. Het bestemmingsplan gaat uit van 2 meter bouwen vanaf de erfgrens wat onacceptabel is.  • Te dit bouwen op de erfgrens zorgt voor het doodgaan van de paar bomen; nieuw groen kan zich niet ontwikkelen; minder privacy. • Een huis van gelijke koopwaarde heeft geen burens op een afstand van 2 meter van de erfgrens.
<i>Reactie gemeente:</i>	De woningen worden gebouwd ter plaatse van het voormalige kerkgebouw. Dit om gebruik te kunnen maken van de kelder van het voormalige kerkgebouw en om zoveel mogelijk bomen en groen te sparen. Dat betekent dat de huidige afstand van circa 20 meter tussen de bebouwing en de woning van reclamanten wordt aangehouden. Er wordt niet dichters op de perceelsgrens gebouwd dan het voormalige kerkgebouw bij de perceelsgrens stond. Er is ook geen reden om aan te nemen dat de bomen als gevolg van de bouw dood gaan of er onvoldoende ruimte is voor

	de ontwikkeling van nieuw groen. In heel Kerckebosch is gebouwd op korte afstand van bestaande bomen met de insteek om het bos zoveel mogelijk te behouden. Dat is heel goed gelukt en dat gaat hier ook gebeuren. Juist om bomen te sparen wordt er gebouwd op de locatie van het voormalige kerkgebouw. Door de bouwhoogte te verlagen en uitsluitend grondgebonden woningen toe te staan, blijft de situatie wat betreft eventuele overlast (geluid, licht en zicht) na afweging van alle betrokken belangen binnen de grenzen van hetgeen in een stedelijke en groene woonomgeving als Kerckebosch, acceptabel is. De woningen van de Bosvlinders hebben ruime tuinen, ook Kerckeboschlaan 25, Met de afstand van 2 meter van de perceelsgrens wordt 20 meter tot de woning van reclamanten aangehouden.  Door de bouwhoogte te verlagen en ter plaatse uitsluitend grondgebonden woningen toe te staan, worden de gevolgen voor reclamanten zoveel mogelijk beperkt. Reclamanten hebben de koopwaarde moeten betalen voor een prachtig huis met een mooie grote tuin in een groene stedelijke woonomgeving van Zeist. Maar zij hebben niet het erf en de tuin van hun burens gekocht. Dat neemt niet weg dat met hun belangen rekening is gehouden en dat aanpassingen zijn gedaan om zoveel mogelijk aan hun bezwaren tegemoet gekomen.
	Voorkeur 2 Geen ramen, entrees, terrassen, lantaarns, inritten, garages en balkons (of andere vergelijkbare bewoners activiteiten) aan de zuidzijde; minimum aan bewegingen en faciliteiten.

	Toelichting Ad 2 • Inkijk in slaap- en woonkamers betekent weinig privacy. Het openen van gordijnen en vervolgens in de slaap- en woonkamers inkijken van andere mensen is geen privacy. Ook terrassen, entrees, balkons en inritten en parkeergarages zorgen voor rechtstreekse inkijk. • De nieuwe kopers van de geplande woningen op het WOM-gebied zullen geen laag privacy niveau accepteren. Zeker niet in de voorgestelde prijsklasse.
<i>Reactie gemeente:</i>	Vanwege de belangen van reclamanten is het plan op diverse punten aangepast. Naar aanleiding van de inspraak is het zijerf langs de perceelgrens met reclamanten al aangepast van de woonbestemming, naar een groenbestemming. Dit om het gebruik van deze strook te beperken. Naar aanleiding van deze zienswijze is de bouw van appartementen aan de zijde van reclamanten uitgesloten. Op het buurperceel zijn uitsluitend nog grondgebonden woningen toegestaan (en geen gestapelde appartementen). Verder is ook de bouwhoogte verlaagd tot maximaal 8 meter (ten hoogste 2 bouwlagen). Na afweging van alle betrokken belangen wordt een woonbestemming naast het perceel van reclamanten aanvaardbaar geacht. Toelaatbaar is een grondgebonden woning in hooguit 2 bouwlagen op de plek waar eerst het voormalige kerkgebouw stond. Langs de perceelgrens is een groenbestemming gelegd om bewonersactiviteiten (zoals in een tuin) zoveel mogelijk te voorkomen. Terrassen en balkons zijn binnen de groenbestemming niet toegestaan. Binnen de woonbestemming voor de beoogde nieuwe woningen gelden de normale regels voor wonen, inclusief het burenrrecht. Op grond van het burenrrecht zijn er geen ramen toelaatbaar op minder dan 2 meter van de erfgrrens. Gelet op deze kaders is er geen reden om de nieuwe burenr van reclamanten strenger in te perken dan de andere bewoners in kerckebosch.
	Voorkeur 3 Een gelijke verdeling van groen over de randen van het gebied; eenzelfde inachtneming van de 15 meter bosstrook op het gebied van het oude WOM-gebouw zoals aan de Graaf Janlaan.
	Toelichting Ad 3 • Waarom wordt de bosrand van 15 meter met de Graaf Janlaan gerespecteerd, en aan de zuidzijde hier geen invulling te zien is. • Dit verschil/onderscheid is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. • Dat er eerder op locatie een ander soort gebouw stond, is geen reden om het gelijkheidsbeginsel niet toe te passen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Om de bestaande bomen en het groen zoveel mogelijk te sparen wordt er gebouwd op de locatie van het oude WOM-gebouw en de voormalige parkeerplaats. De bestaande groene randen om het gebouw zijn gerespecteerd. Om die reden zijn de gronden langs de perceelsgrens met reclamanten bestemd voor 'Groen' en niet voor tuin of erf bij de woningen. Ook voor de bewoners langs de Graaf Janlaan is vastgehouden aan de situering van de bebouwing ter plaatse van het oude WOM-gebouw en de instandhouding van het bestaande groen daaromheen. In die zin is er sprake van een gelijke behandeling. Vanwege de belangen van reclamanten is de bouwhoogte aan de zijde van hun perceel teruggebracht en zijn hier geen gestapelde woningen toegestaan.

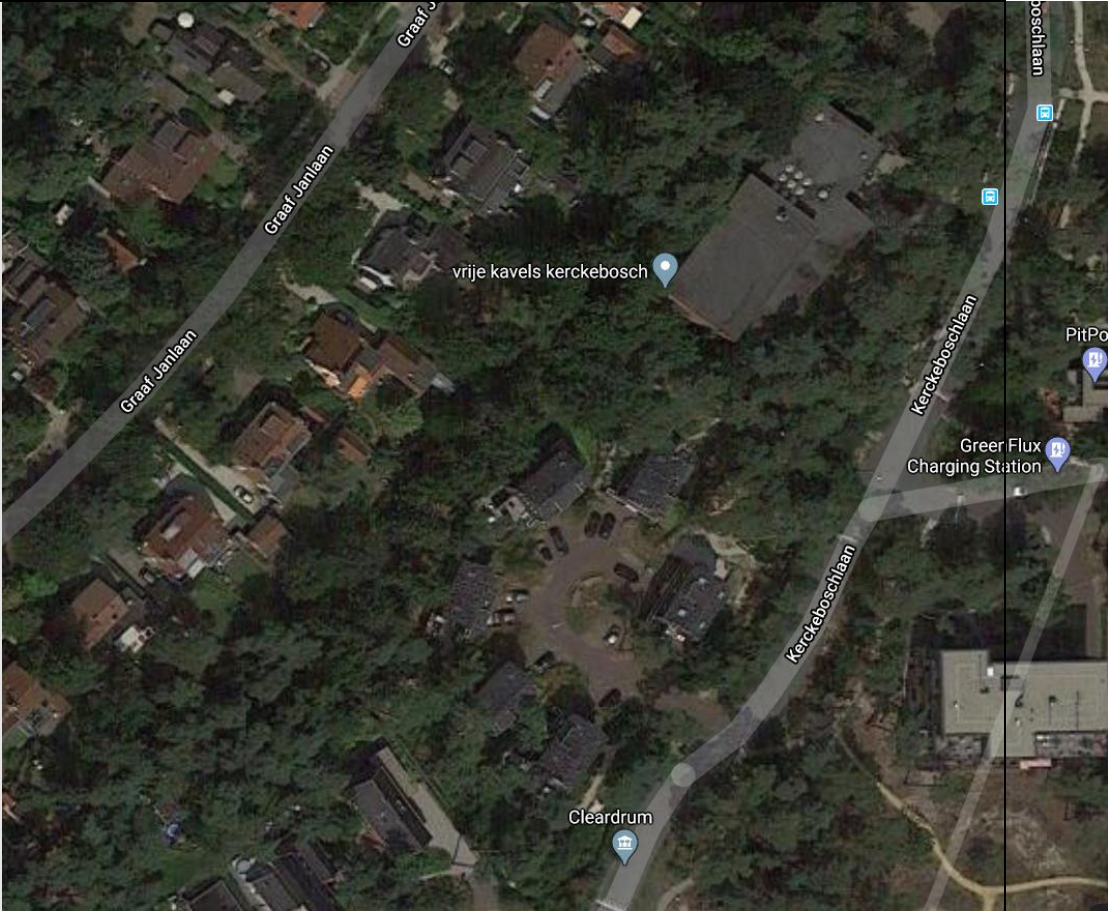
	Na afweging van alle betrokken belangen wordt de beoogde grondgebonden patiowoning hier aanvaardbaar geacht. Zie voor de motivering van de bouwlocatie ook de beantwoording van de inspraakreactie van reclamanten.
	Voorkeur 4 Maximale bouwhoogte van 6 à 7 meter.
	Toelichting Ad 4 • De hoogte heeft grote impact op het uitzicht en de privacy, woongenot. • Waardedaling van de woning. • Hoe hoger het gebouw, hoe meer woonlagen, hoe meer bewegingen en faciliteiten. Gevolg is vermindering van rust, privacy en woongenot. Conclusie Door de vermindering aan privacy en waardevermindering van de woning kunnen de plannen geen doorgang vinden.
<i>Reactie gemeente:</i>	Vanwege de belangen van reclamanten is de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter en zijn langs de perceelsgrens met reclamanten uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Het uitzicht van reclamanten zal daardoor verbeteren ten opzichte van het oude WOM-gebouw. Door geen appartementen toe te staan zal er minder inkijk zijn vanaf de verdieping. Eventuele inkijk als gevolg van een grondgebonden woning is in de beschreven omstandigheden niet onaanvaardbaar in een groene stedelijke woonomgeving. Op die wijze is een verantwoorde afweging van de belangen van reclamanten en alle andere betrokken belangen gemaakt. Zie hierover ook de beantwoording van de inspraakreactie van reclamanten. In Kerckebosch wordt zonder uitzondering hoge kwaliteit gebouwd met oog voor de omgeving. Wanneer reclamanten desondanks menen dat de waarde van hun woning negatief wordt beïnvloed door de beoogde woningbouw, kunnen zij daar planschade voor claimen.
	Voorstel Reclamanten geven aan dat in goed overleg het probleem opgelost kan worden en openstaan voor de dialoog en het zoeken naar een gezamenlijke oplossing. Reclamanten zullen de bezwaren toelichten, indien nodig. Reclamanten verzoeken hun wensen op te nemen in het definitieve plan en de verdere planvorming.
<i>Reactie gemeente:</i>	Vanwege de belangen van reclamanten is het plan aangepast. Op belangrijke onderdelen is tegemoet gekomen aan de bezwaren van reclamanten. Met de verlaging van de bouwhoogte, het uitsluiten van gestapelde appartementen en een groenbestemming langs de perceelsgrens (aangepast n.a.v. inspraak) is woningbouw op deze locatie verantwoord. Daarmee is niet aan alle bezwaren van reclamanten tegemoet gekomen, maar is wel een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gemaakt. Er blijft altijd ruimte voor overleg. Dat neemt niet weg dat het plan in deze vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.
Conclusie:	Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten en na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, is het plan aangepast door de maximum bouwhoogte aan hun zijde van het plangebied terug te brengen naar 8 meter en ter plaatse geen gestapelde appartementen toe te staan (maar uitsluitend

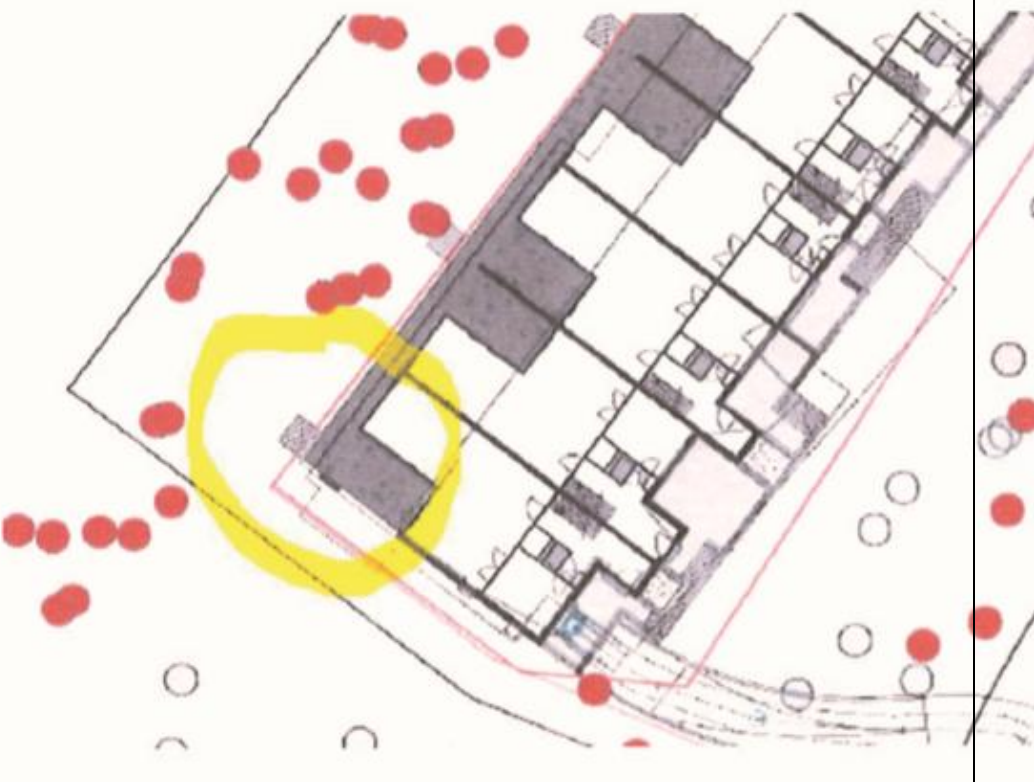
	grondgebonden woningen). Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.
--	---

2.3 Reclamant 3

<i>Zienswijze:</i>	Zienswijze wordt ingediend door Clairfort Advocaten namens cliënten, gespecificeerd in bijgevoegde lijst (bijlage 3).
	Inleiding Reclamanten zijn van mening dat het voorliggende plan niet ongewijzigd vastgesteld kan worden maar aanpassingen behoeft.
Bijlage 1	Document opgesteld door indieners waarin hun visie en standpunten nader zijn uitgewerkt. Deze bijlage is onderdeel van deze zienswijze.
Reactie gemeente:	Zie voor een reactie de bijlage hierna achter reclamant 3.
Bijlage 2	Zienswijze 4 – uit de Nota van zienswijzen behorend bij het ontwerp bestemmingsplan Partiele herziening Kerckebosch.
Bijlage 3	Overzicht naw- gegevens cliënten.
<i>Zienswijze:</i>	1. Strijd met goede ruimtelijke ordening Aan het plan ligt de uitdrukkelijke wens ten grondslag om de strook bos te behouden, gelegen achter de tuinen van de woningen aan de Graaf Janlaan. Dit heeft geleid tot de keuze om de strook buiten het plan te houden en de daar bestaande bestemming te handhaven. Ook in de Nota van Inspraak dd 24 oktober 2019 is als gemeentelijke reactie gegeven dat de bestaande groenstrook van 15 meter breed zal blijven bestaan. Daarmee zijn het plan en de bouw mogelijkheden aanvaardbaar. Direct aangrenzend is de bestemming 'Woongebied 1' gelegd, zodat daar woningbouw kan plaatsvinden. Er is geen bouwvlak gedefinieerd zodat tegen de plangrens gebouwd kan worden. De bouwplannen voorzien ook in bebouwing pal tegen de bestemmingsplan grens. De keuze om de bosstrook direct aangrenzend te laten zijn aan te bebouwen gebied, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De hoge bebouwing pal tegen de bosstrook is geen duurzame situatie. Dit leidt tot beperking van lichtinval, overlast op balkons en in dakgoten, en overlast door overhangende takken. Toekomstige bewoners zullen zelf zorgdragen voor een strook zonder bomen of de eigenaar van de grond aanspreken om de opgaande bomen, direct grenzend aan het complex, te verwijderen. Een goede ruimtelijke ordening zou voorzien in de mogelijkheid van een strook zonder bomen. Dit gebrek moet erin resulteren dat het bestemmingsvlak wordt aangepast en opgeschoven in oostelijke richting voor een strook grond met de bestemming tuin, zodat de strook bos ook bos kan en zal blijven. De verdeling van het extra groen over de randen van het perceel of plangebied moet eerlijker plaatsvinden zoals hierna beschrijven.

	1. Tussen percelen Graaf Janlaan 106 en 108 en het Woongebied-1 een strook van 15 meter met bestemming 'Bos'. 2. Tussen percelen woningen Kerckeboschlaan 25 en 27 en het Woongebied-1 een strook van 15 meter met bestemming 'Bos'. 3. Tussen strook bos achter woningen Graaf Janlaan 92 t/m 104 en het Woongebied-1 een extra strook van enkele meters breed met de bestemming 'Groen'.
<i>Reactie gemeente:</i>	Om zoveel mogelijk bomen te sparen en de groene uitstraling van het perceel te behouden wordt er gebouwd op de locatie van het voormalige kerkgebouw. De kelder van het voormalige kerkgebouw wordt hergebruikt als ondergrondse parkeervoorziening. Het voormalige kerkgebouw stond tegen de groenstrook aan. Ook de nieuwe woningen zullen derhalve kort op de groenstrook worden gebouwd en dat betekent dat het gebouw dicht op sommige bomen zal staan. Maar dat is in Kerckebosch nou juist de bedoeling. Wonen in het bos, dat is waar Kerckebosch voor staat. En dat betekent hier dat er soms volwassen bomen staan vlak voor een raam of balkon. Overall in Kerckebosch is het gelukt om met het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen te bouwen. Ook de nieuwe bosvliedwoningen ten zuiden van het plangebied zijn direct aan de groenstrook achter de Graaf Janlaan gebouwd met bomen die vlak op de gevel staan (zie de schermafdruck met luchtfoto hierna). En ook nog verder zuidelijk langs de Graaf Lodewijklaan is de bebouwing tot op de groenstrook achter de Graaf Janlaan geplaatst. De bomen genieten bescherming in het bestemmingsplan. De nieuwe bewoners waarderen hun groene omgeving en ervaren de volwassen bomen als kwaliteit. Er zijn in Kerckebosch nauwelijks handhavingsproblemen met het behoud van de bomen.

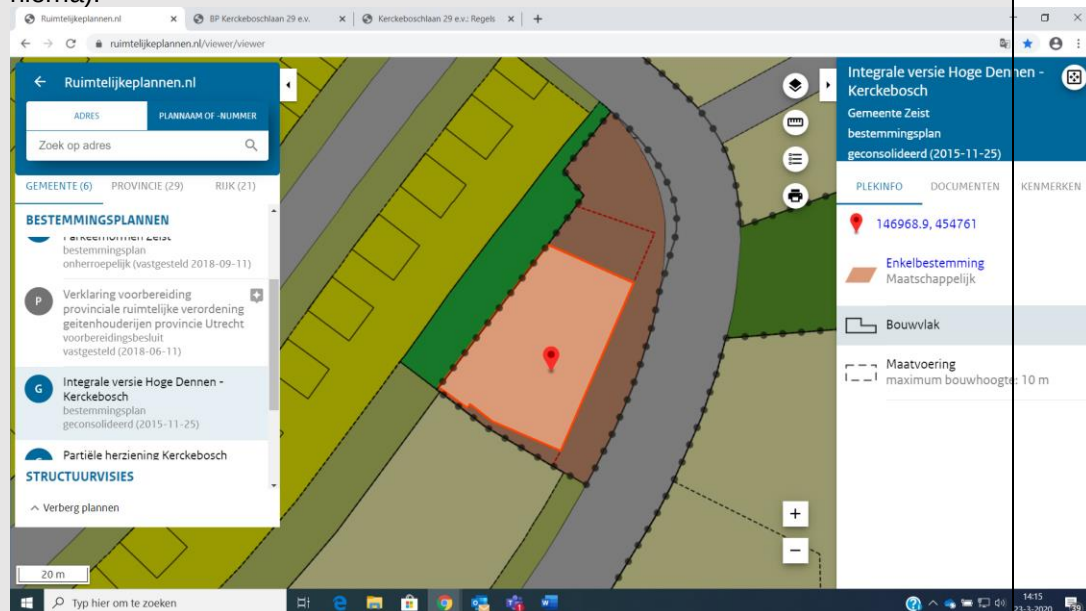
	 Schermafdruck googlemaps: bosvlinderwoningen tot aan de groenstrook. Nogmaals er is bewust voor gekozen om zoveel mogelijk te bouwen op het de locatie van het voormalige kerkgebouw en de bijbehorende verharding van parkeerplaats en ontsluitingsweg, teneinde zoveel mogelijk bomen te sparen en groene karakter te behouden. Gelet op de noodzaak om voldoende woningen te bouwen en bij te dragen aan de woningbehoefte en tegelijkertijd rekening te houden met alle betrokken belangen, wordt vastgehouden aan dit uitgangspunt. Op geen van de door reclamanten aangevoerde locaties leidt dat tot een situatie die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is. De zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding om de aanpassingen door te voeren zoals door reclamanten voorgesteld.
Zienswijze:	2. Plan gebaseerd op onjuist uitgangspunt De 15 meter brede strook bos aan de noord-westzijde van het plangebied maakt geen onderdeel uit van het ter visie gelegde plan maar behoud de bestaande bestemming. Deze bestemming volgt uit het BP Hoge Dennen – Kerkebosch 2010, Art. 6. Uit deze bepaling volgt dat behoud van de strook bos geen gegeven is maar alleen één van de gebruiksmogelijkheden. Het kan dus zijn dat de bosstrook verdwijnt en plaats maakt voor een grasveld met een andere toegestane bestemming. Bebouwing pal aan de bosstrook is dus mogelijk maar onwenselijk. Op de tekeningen van de bouwplannen is te zien dat al voorgesorteerd wordt op het gebruik van tuin of park. Verwezen wordt naar de ingevoegde illustratie.

	 Het plan dient zodanig te worden aangepast dat behoud van de strook bos gewaarborgd wordt.
Reactie gemeente:	De groenstrook achter de achtertuinen van de Graaf Janlaan is ten zuiden van het plangebied in gebruik als tuin en heeft daar ook overal een tuinbestemming gekregen waarbij de bosstrook bescherming geniet. Dat gaat overal goed. De bomen blijven staan en de bewoners zijn zich bewust van de kwaliteit van een woonomgeving met volwassen bomen. De groenstrook achter Graaf Janlaan 92-108 is buiten het onderhavige bestemmingsplan gehouden. Een belangrijke reden daarvoor was dat een groot aantal bewoners langs de Graaf Janlaan deze groenbestemming in het bestemmingsplan uit 2010 ook al hebben aangevochten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Destijds is deze groenbestemming bij de hoogste rechter overeind gebleven en er is geen reden om dat nu nog eens over te doen. De bomen worden in deze groenbestemming beschermd met een vergunningplicht voor het vellen of rooien. Vellen mag niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de instandhouding van het boskarakter van de groenstrook. Niet valt in te zien dat betreding van de groenstrook via een trappetje leidt tot de teloorgang van het boskarakter van de groenstrook.
Zienswijze:	3. Bouwhoogte De max. toegestane bouwhoogte in het ontwerpplan is gesteld op 10 meter. Beoogd wordt aan te sluiten op de hoogte van de kerk die op het terrein stond. Maar het voormalige kerkgebouw was niet overal 10 meter hoog. De oppervlakte van het hoge gebouwdeel omvatte volgens reclamanten circa 440 m² en derhalve

	slechts 1/8 deel van het perceel of plangebied. De gemeente bagatelliseert de hoogteverschillen. Het zou om geringe hoogteverschillen gaan. Reclamanten weerspreken dat. Volgens reclamanten is er een aanmerkelijk verschil in hoogte tussen de woningen aan de Graaf Janlaan en de woningen aan de Kerckeboschlaan ter plaatse van de beoogde toegang tot het plangebied aan de zuidelijke punt. Volgens de peilbepaling in artikel 1.31 moet de bouwhoogte worden gemeten vanaf de hoogte van het wegdek ter plaatse van de hoofdtoegang. Die hoofdtoegang is gelegen in de zuidelijke punt, precies waar de weg volgens reclamanten het hoogste is. Als er sprake is van significante hoogteverschillen dan is het effect dat de bouwhoogte gezien vanuit de tuinen van de bewoners van de Graaf veel hoger is dan 10 meter. Door aan het ontwerp plan geen metingen van de werkelijke peilverschillen ten grondslag te leggen, is het plan onvoldoende zorgvuldig voorbereid. Als de hoogte wordt gemeten ter plaatse van de hoofdontsluiting, dan kan die hoogte bij geaccidenteerd terrein dus verschillen afhankelijk van waar de hoofdtoegang komt. Dat is in strijd met de rechtszekerheid voor omwonenden. Als de hoofdtoegang niet direct aan de weg ligt, geldt als peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen. Volgens reclamanten stak het voormalige kerkgebouw maximaal 10 meter boven de grond uit en bedroeg de hoogte op een ander punt met een hoger grondniveau maximaal 8,5 meter. De hoogteverschillen in het terrein zouden dan betekenen dat het peil en dus de nieuwbouw 75 cm (10m-8,5m) hoger zou kunnen worden dan het huidige gebouw (nog los van uitzonderingen, vrijstellingen etc.). Als de hoofdtoegang niet aan de weg ligt zal de potentiële hoogte van de nieuwbouw dus nog weer hoger komen te liggen. De gemeente zegt aan te sluiten bij de maximale bouwhoogte van het bestaande kerkgebouw. Tegelijkertijd staat in artikel 8, onder g een afwijkingsbevoegdheid van 10% en derhalve 1 meter. Volgens de Nota van Inspraak kan er alleen worden afgeweken met instemming van het kwaliteitsteam Kerckebosch. Het is onduidelijk wie of wat het kwaliteitsteam Kerckebosch is en op basis van welke beleidsregels zij oordelen. Kennelijk is een bepaalde architectonische keuze voldoende om af te wijken. Nu het oordeel afhankelijk is van een onbekend gremium en onduidelijke uitgangspunten moet het er voor worden gehouden dat het plan dus in beginsel een bouwhoogte van 11 meter toestaat. Dat is in strijd met het uitgangspunt om aan te sluiten bij de bestaande maximale hoogte van 10 meter. In combinatie met het variërende peil van de omliggende wegen faciliteert dit plan vanuit het perspectief van de bewoners van de Graaf Janlaan een gebouw van 11 of 12 meter hoog. Deze resultante is niet betrokken in de belangenafweging die aan het plan ten grondslag ligt. Voorts maakt het plan met artikel 8, onder b, ook nog installaties op het dak mogelijk waardoor visueel nog eens extra bouwhoogte kan worden gerealiseerd. Het plan maakt dus veel meer mogelijk dan de 10 meter volgens de toelichting. Reclamanten bepleiten een maximale bouwhoogte van 6 a 7 meter om recht te doen aan het belang van de bescherming van privacy van alle omwonenden.
--	--

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.2.1. van de toelichting is aangegeven dat in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter is vastgelegd (ook als er gestapeld wordt gebouwd). Dat komt in grote lijnen overeen met de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan zoals in paragraaf 1.3 beschreven. Volgens het geldende bestemmingsplan geldt voor het volledige maatschappelijke bouwvlak een maximum bouwhoogte van 10 meter (zie schermafdruk geldende bestemmingsplan hierna).



Schermafdruk: geldende bestemmingsplan.

En ook in het geldende bestemmingsplan zat een ontheffingsmogelijkheid om daar nog 10% van af te wijken.

In de beantwoording van de inspraakreacties is uitgelegd dat dit een hoogte is die vergelijkbaar is met het voormalige kerkgebouw. Het kerkgebouw was niet overall 10 meter hoog, maar het geldende bestemmingsplan maakte dat wel mogelijk (inclusief een afwijking van 10%) en de Raad heeft dat destijds ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht.

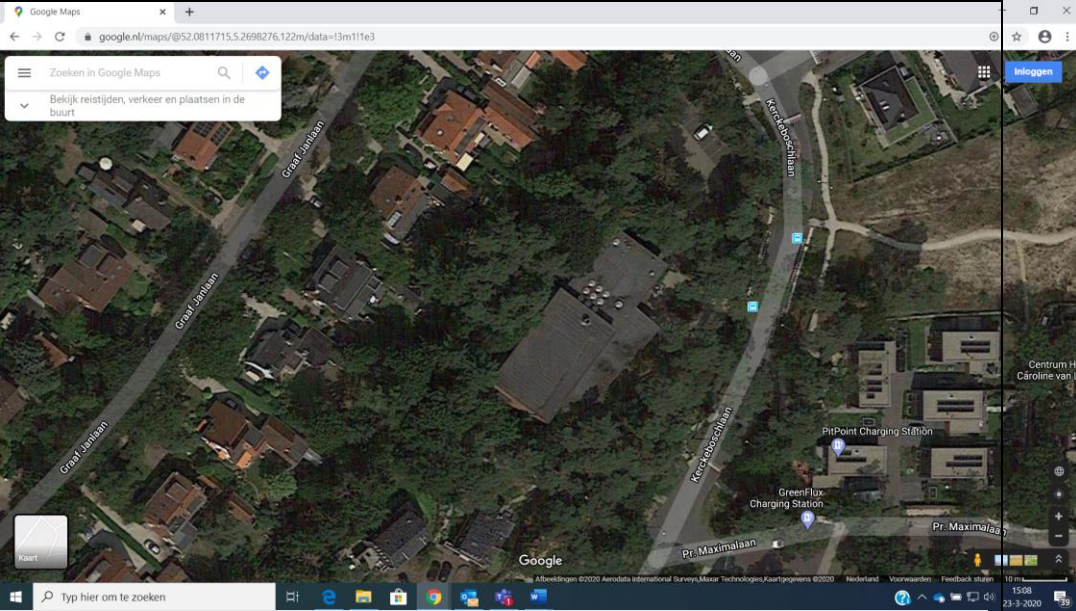
Het onderhavige bestemmingsplan maakt op grote delen van het bestemmingsvlak een bouwhoogte van 10 meter mogelijk (inclusief 10% afwijking). Dat is een maximum hoogte die hier vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar wordt geacht.

Kerckebosch is ontwikkeld door in het bestemmingsplan globale randvoorwaarden op te nemen die helderheid geven over de ruimtelijke kaders en die de belangen waarborgen van omwonenden en andere belanghebbenden. Het maatwerk voor de kwaliteit wordt via de welstand en de gronduitgifte geregeld. Concrete bouwplannen worden in het kader van de gronduitgifte voorbesproken en daarover worden gedetailleerde privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Dat alles vanuit de gedachte dat het vooraf vastleggen van strakke kwalitatieve juridische regels in het bestemmingsplan, geen enkele garantie geeft voor echte kwaliteit.

De ontwikkeling van Kerckebosch heeft bewezen dat die kwaliteit wel waargemaakt kan worden door de ontwikkelaars van een bouwplan ruimte te geven om zelf binnen de randvoorwaarden met een ontwerp te komen, en dit vervolgens in het kader van de gronduitgifte te bespreken en bij te schaven. De schetsontwerp voor de onderhavige locatie geven daar een impressie van.

Uiteindelijk wordt het bouwplan door de gemeente in het kader van de

	vergunningverlening getoetst aan het bestemmingplan en het beeldkwaliteitsplan. Daarbij wenst het College van B&W alleen van zijn afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken als daar goede kwalitatieve redenen voor zijn. Reclamanten hebben de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen de vergunningverlening. Dat is de reden dat er overal in Kerckebosch voor is gekozen om de globale randvoorwaarden vast te leggen (maximaal 10 meter) en bij wijze van uitzondering, op onderdelen nog een afwijking van 10% mogelijk te maken. Op die wijze biedt het plan ruimte voor kwalitatieve ontwikkelingen en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid naar omwonenden. Het uitgangspunt is maximaal 10 meter. Bij wijze van uitzondering, als het ontwerp te goed is om af te wijzen vanwege een beperkte overschrijding van de maximum bouwhoogte, is maximaal 11 meter mogelijk. Met de belangen van omwonenden is rekening gehouden, door voor te schrijven dat het nooit meer dan 11 meter mag zijn. Tegen een besluit om in het concrete geval toch meer dan 10 meter toe te staan, staat bezwaar en beroep open. Voorafgaand aan de indiening van een vergunningaanvraag wordt het bouwplan dus beoordeeld door de wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (WOM) in het kader van de gronduitgifte. Daarbij laat het College zich adviseren door het Kwaliteitsteam Kerckebosch. Het kwaliteitsteam werkt in opdracht van de WOM, de afzonderlijke leden worden ook betaald door WOM. Het kwaliteitsteam geeft adviezen over alle ruimtelijke plannen, zoals daar zijn uitwerkingen van het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, verkeersplan en ook alle bouwplannen. Deze adviezen worden zo nodig ook verdedigd in de Welstandscommissie. De schaalniveaus waarop beoordeling plaatsvindt zijn schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en de uitvoeringstekeningen. Uitgangspunten voor beoordeling zijn het masterplan (incl. beeldkwaliteitsplan), de inrichtingsprincipes buitenruimte en het bestemmingsplan. Het Kwaliteitsteam toetst echter niet op het bestemmingsplan, dit vindt plaats door de gemeente. Niet valt in te zien dat deze regeling in strijd is met de rechtszekerheid of voor omwonenden zodanig onredelijk is dat daarvan moet worden afgezien. Ook de peilregeling in het bestemmingsplan is een regeling die is over genomen uit het geldende bestemmingsplan en die veelvuldig is toegepast bij de ontwikkelingen in Kerckebosch. In het schetsontwerp van de gebouwen grenzen de hoofdtoegangen aan de Kerckeboschlaan en is de hoogte van de Kerckeboschlaan ter plaatse van die hoofdtoegang maatgevend. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland is het hoogteverschil tussen de Graaf Janlaan en de Kerckeboschlaan niet zodanig dat een andere peilregeling in het bestemmingsplan noodzakelijk is. De tuinen achter de Graaf Janlaan liggen gemiddeld iets lager dan de groenstrook en het nieuwe bestemmingsvlak voor de woningen. De gevolgen die reclamanten daarvan zullen ondervinden zijn echter gering. Zoals gezegd ligt de groenstrook al iets hoger dan de tuinen. Daar komt bij dat een belangrijk deel van de bestaande en te behouden bomen ook hoger zijn dan 10 meter. Op de luchtfoto is goed te zien dat de bomen al boven het dak van het voormalige kerkgebouw uitstaken.
--	---

	 Vanuit hun tuin kijken reclamanten derhalve eerst tegen hoge bomen aan en pas 15 meter daarachter tegen de nieuwe woonbebouwing. Op de luchtfoto is ook goed zichtbaar dat er ook op het dak van het kerkgebouw installaties aanwezig zijn die de visuele hoogte nog verder vergroten. Overigens kan een gemiddelde kijker op een dergelijke afstand niet het verschil inschatten tussen een gebouw van 10 meter of 11 meter hoogte. Zelfs wanneer een bouwplan zou worden ingediend waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de Kerckeboschlaan grenst, zijn de hoogteverschillen ter plaatse niet zodanig dat een andere peilregeling in het bestemmingsplan noodzakelijk is. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen menen wij dat de bouwhoogte zoals die nu in het bestemmingsplan is opgenomen aanvaardbaar is en dat er geen noodzaak is om die bouwhoogte tot 6 of 7 meter te beperken vanwege de privacy van reclamanten.
<i>Zienswijze:</i>	4. Sterke achteruitgang privacy In de nota van inspraak wordt de inbreuk op de privacy weersproken o.a. met het argument het behoud van de groenstrook met hoge afschermende bomen. Het behoud van de bosstrook is echter niet gewaarborgd en kan dus niet als argument worden aangevoerd. De gehanteerde afstanden tussen de hoogbouw enerzijds en de bestaande woningen anderzijds in een stedelijke omgeving, zijn niet onredelijk. Er wordt uitgegaan van een stedelijke woonomgeving, wat naar mening van reclamanten onjuist is. De Graaf Janlaan en de huidige Kerckeboschlaan zijn straten met beperkte bebouwing in een groene beboste omgeving zonder hoogbouw. In die context moet worden beoordeeld of gestapelde hoogbouw op beperkte afstand van de tuinen aanvaardbaar is. Als op de plaats, waar de kerk heeft gestaan, een woongebouw op beperkte afstand van de erfgrans gerealiseerd wordt, zal dat als resultaat hebben, directe inkijk in de tuinen en privé vertrekken van de omliggende woningen met als gevolg verminderd woongenot.

	Reclamanten zijn van mening dat er een belangenafweging gemaakt is op basis van een onjuist uitgangspunt.
<i>Reactie gemeente:</i>	Op dit onderdeel is gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de bezwaren van reclamanten. Alleen aan de noordzijde van het plangebied is nog een appartementengebouw met gestapelde woningen voorzien. In het zuidelijke plangebied zijn enkel nog grondgebonden woningen toegestaan, door hier de aanduiding [-gs] 'gestapeld uitgesloten' op te nemen. De gestapelde woningen aan de noordzijde zijn uitsluitend toegestaan op ten minste 30 meter van de woningen Graaf Janlaan 104-108. Daartoe is ook hier de aanduiding [-gs] 'gestapeld uitgesloten' opgenomen aan de zijde van de achtertuinen Graaf Janlaan 106-108. Verder is de maximum bouwhoogte aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 teruggebracht naar maximaal 8 meter. Dit omdat de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen hier aanmerkelijk korter is.  <i>Aangepaste verbeelding.</i>

	Hiervoor is al aangegeven dat de bestaande groenstrook behouden blijft en dat dit voldoende in het bestemmingsplan is geborgd. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt een appartementengebouw onder de voorwaarden in het bestemmingsplan hier aanvaardbaar geacht. De Graaf Janlaan en de Kerckeboschlaan liggen in de bebouwde kom van Zeist en maken deel uit van het stedelijke gebied. Juist door de ruime groene opzet van Hoge Dennen-Kerckebosch is het appartementengebouw op tenminste 30 meter van de bestaande woningen gesitueerd en is er een brede tussen gelegen groenstrook met hoge afschermende bomen aanwezig. Bovendien is de bouwhoogte beperkt tot maximaal 10 meter en is het aantal toegestane woningen op deze locatie beperkt. Na afweging van alle betrokken belangen worden de gevolgen voor de privacy in deze stedelijke woonomgeving aanvaardbaar.
<i>Zienswijze:</i>	5. Strijd gelijkheidsbeginsel In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch en de herziening daarvan, heeft de gemeente destijds gekozen om geen gestapelde woningen toe te staan; gekozen werd voor vrijstaande woningen. Reclamanten begrijpen niet dat nu anders wordt geoordeeld. De behoefte aan woningen was er destijds ook, dus dat kan geen argument zijn. Inmiddels is juist in die behoefte voorzien; de afgelopen jaren is in Kerckebosch een groot aantal woningen gerealiseerd. Een bestaand gebouw met een zekere hoogte op de locatie van het plangebied, kan geen reden zijn voor de keuze om hoogbouw toe te staan.
<i>Reactie gemeente:</i>	Ondanks de woningbouw in Kerckebosch is er nog steeds een grote behoefte aan nieuwe woningen en ziet de gemeente Zeist zich zelf geplaagd voor de opgave om de woningbouw te versnellen. Mede vanwege de belangen van reclamanten is er niet vol ingezet op zoveel mogelijk nieuwe woningen, maar is het aantal woningen op deze locatie beperkt. In de beantwoording hiervoor en in de beantwoording van de inspraakreacties is uitvoerig beschreven wat de overwegingen zijn geweest om op deze locatie in deze vorm woningbouw mogelijk te maken. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel is geen sprake.
<i>Zienswijze:</i>	6. Plansystematiek ondeugdelijk Art. 8 biedt de mogelijkheid om bouwgrenzen te overschrijden. Het begrip bouwgrens is gedefinieerd als de grens van het bouwvlak. Het plan kent echter alleen bestemmingsgrenzen. Onduidelijk is hoe art. 8 moet worden toegepast. Dit is geen louter formele kwestie wat blijkt uit de ontwerpen; de trappen zijn daarin gelegen buiten de bestemmingsgrenzen. NB: als deze ontwerpen zouden worden toegestaan dan is dat een onderstreping dat het behoud van de bosstrook geenszins gegarandeerd is.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan bevat inderdaad geen bouwgrenzen. In artikel 8, onder d en e, zal het afwijken van de ligging en het overschrijden van bouwgrenzen derhalve worden geschrapt. Er zijn geen trappen in de groenstrook toegestaan. Hiervoor is al gemotiveerd dat de groenstrook niet verloren gaat als deze kan

	worden betreden. Elders in Kerckebosch langs de achtertuinen van de Graaf Janlaan is deze groenstrook zelfs in gebruik als tuin bij de woningen, zonder dat dit ten koste van de afschermdende functie is gegaan.
<i>Zienswijze:</i>	7. Onaanvaardbare doorkruising In de toelichting van het plan is opgenomen dat het bouwplan moet voldoen aan stedenbouwkundige- en architectonische kwaliteit. De stedenbouwkundige eisen zijn medebepalend voor hetgeen gerealiseerd mag worden, zijn voor derden, w.o. de reclamanten, niet inzichtelijk. Reclamanten vinden dit een onaanvaardbare doorkruising van de Wro. Hierdoor wordt reclamanten de mogelijkheid ontnomen om zich een oordeel te vormen over die eisen en daartegen op te komen. Reclamanten hebben hierdoor de indruk dat de plannen tussen de ontwikkelaar en gemeente (deels) al vastliggen. Dit zou ook kunnen verklaren dat reclamanten het idee hebben dat van werkelijk overleg en inspraak slechts beperkt sprake is. Verwezen wordt naar bijlage 1, deel D – kop: Bescherming belang omwonenden / inspraak & participatie.
<i>Reactie gemeente:</i>	Van een onaanvaardbare doorkruising is geen sprake. In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn de publiekrechtelijke randvoorwaarden vastgelegd voor de ontwikkelingen in Kerckebosch. Daarbij is heel bewust gekozen voor globale randvoorwaarden die voldoende waarborgen bieden voor de belangen van omwonenden en andere betrokkenen, en tegelijkertijd in het privaatrechtelijke spoor nog kunnen worden gedetailleerd. Een aanvraag omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorwaarden van het bestemmingsplan en aan de welstandseisen van het beeldkwaliteitsplan Kerckebosch. Tegen het besluit op een aanvraag omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open voor reclamanten en andere belanghebbenden. Maar daarnaast wordt een bouwplan beoordeeld in het kader van de gronduitgifte. Daarbij worden gedetailleerde privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de kwaliteit van het bouwplan, om te garanderen dat de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De verschillende schetsontwerpen die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan aan omwonenden zijn gepresenteerd geven daar een goed voorbeeld van. Tegen de omgevingsvergunning voor het bouwplan (waarover deze afspraken zijn gemaakt) kan gewoon bezwaar worden gemaakt en beroep worden ingesteld. Daarbij kan de kwaliteit van het bouwplan ook aan de orde worden gesteld. Niet valt in te zien hoe reclamanten door deze aanpak worden benadeeld. Wij delen dan ook niet het idee dat er bij de voorbereiding van Kerckebosch geen sprake is van werkelijke inspraak&participatie. Voorafgaand aan de start van de bestemmingsplanprocedure zijn omwonenden informeel geïnformeerd over de plannen op de onderhavige locatie en hebben zij de gelegenheid gehad om zich daar over uit te spreken. Naar aanleiding van de opmerkingen op deze informatie avond zijn de plannen bijgesteld. Er zijn nieuwe schetsontwerpen gemaakt en de randvoorwaarden in het bestemmingsplan zijn daarop aangepast. Ook rond het voorontwerp en het ontwerp heeft er informeel overleg met omwonenden plaatsgevonden, zijn de aangepaste schetsontwerpen en bestemmingsplankaart gepresenteerd en was er de mogelijkheid om daar commentaar op te geven. Naar aanleiding van deze avonden zijn de schetsontwerpen en het bestemmingsplan opnieuw aangepast om aan de

	bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Dat neemt niet weg dat er verschil van inzicht blijft bestaan. Maar dat is niet omdat er geen werkelijke inspraak & participatie heeft plaatsgevonden.
<i>Zienswijze:</i>	8. Verzoek om te worden gehoord Reclamanten verzoeken om mondelinge toelichting van de zienswijze.
<i>Reactie gemeente:</i>	In het voortraject is al vele malen informeel met reclamanten en hun vertegenwoordigers gesproken. Reclamanten hebben een uitgebreide zienswijze ingediend. Deze is ook uitgebreid door het College beantwoord. Ook daarna heeft er weer informeel overleg met reclamanten plaatsgevonden en zijn de aangepaste schetsontwerpen gepresenteerd. De zienswijzen van reclamanten die er nu ligt is duidelijk. Op onderdelen is daar ook aan tegemoet gekomen. Voor het overige wenst het College vast te houden aan het onderhavige bestemmingsplan. Het aangepaste bestemmingsplan en deze Nota van Zienswijzen zal dan ook ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Indien gewenst kunnen reclamanten nog inspreken bij de raadsbehandeling.
<i>Conclusie:</i>	Mede naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten is het plan op onderdelen aangepast. Zo zijn er in het zuidelijke gedeelte van het plangebied geen gestapelde woningen meer toegestaan (enkel nog grondgebonden woningen) en zijn er ook ter plaatse van de noordelijke toegang tot het perceel op korte afstand van de achtertuinen van Graaf Janlaan 106-108, geen gestapelde woningen meer toegestaan. Aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 is de maximum bouwhoogte bovendien teruggebracht van 10 meter naar maximaal 8 meter. Hier is enkel nog een grondgebonden woning in ten hoogste twee bouwlagen mogelijk. Op de aangepaste verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Aangepaste verbeelding.

Verder zijn de regels van het bestemmingsplan nog aangepast naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten. In artikel 8, onder d, is de mogelijkheid om af te wijken van de ligging van bouwgrenzen geschrapt en in artikel 8, onder e, de mogelijkheid om de bouwgrenzen te overschrijden.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

BIJLAGE 2 bij zienswijze reclamant 3

<i>Beschrijving:</i>	1. Inleiding Reclamanten zijn het eens met de omzetting van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming, maar willen hun privacy op de volgende manier gewaarborgd zien: • Lage bebouwing met een maximale bouwhoogte van 6 a 7 meter. • Een eerlijke verdeling van het extra groen over de randen van het plangebied. • Een afstand van minimaal 30 meter (of zoveel meer als de huidige afstand) tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze punten zijn ook door de advocaat naar voren gebracht. Om herhalingen te voorkomen verwijzen we dan ook naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor. Verder is de integrale zienswijze + beschrijving van omwonenden als bijlage achter deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Het komt er op neer dat op belangrijke punten opnieuw tegemoet is gekomen aan de bezwaren van reclamanten. Dat neemt niet weg dat ondanks de vele mondelinge en schriftelijke uitwisseling van de ideeën hierover, er een verschil van inzicht blijft bestaan. Met alle aanpassingen van het bestemmingsplan zoals in hoofdstuk 3 van deze Nota van Zienswijzen samengevat, zal het College het aangepaste bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen. Indien gewenst kunnen reclamanten inspreken bij de Raadsbehandeling van het bestemmingsplan.
<i>Zienswijze:</i>	A. De bebouwing van het plangebied Reclamanten stellen een gulden middenweg voor met maximaal 7 grondgebonden patiowoningen en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Zij geven een overzicht van hun inspraakreacties en brieven aan de WOM en de gemeente waarin zij deze alternatieve planontwikkeling naar voren brengen en een constructieve samenwerking beogen. Reclamanten halen passages in de toelichting aan die hun betoog voor een beperkt aantal grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 6 a 7 meter ondersteunen. Reclamanten stellen 2 alternatieve varianten voor: • Variant 2a: 8 a 9 grondgebonden patiowoningen, in een blok van 6 a 7 + een blok van 2 grondgebonden patiowoningen (inclusief een bijzonder vormgegeven accentgebouw) met een maximale bouwhoogte van 6 a 7 meter. • Variant 2b: 8 a 9 woningen, in een blok van 6 a 7 grondgebonden patiowoningen, met een maximale bouwhoogte van 6 a 7 meter + een appartementengebouw met 2 woningen en een maximale bouwhoogte van 6 a 7 meter (inclusief een bijzonder vormgegeven accentgebouw). Reclamanten gaan er vanuit dat de varianten 2a en 2b financieel vergelijkbaar zijn met de door de WOM genoemde varianten van 11 en 9 woningen. Ook menen reclamanten dat hun varianten ruimtelijk (wat betreft een accentgebouw) vergelijkbaar zijn met de variant van de WOM met 6 grondgebonden patiowoningen en een appartementengebouw met 3 woningen en een hoogte van 10 meter. Reclamanten vinden het heel belangrijk dat de balkons zodanig worden gesitueerd dat er niet een directe inkijk is in de woningen van omwonenden.

	De beide varianten resulteren in: • De door de gemeente gewenste 8 a 9 woningen. • De door de gemeente gewenste woningdifferentiatie. • Het gewenste accentgebouw. • Een verdergaand compromis met van de kant van omwonenden meer woningen maar met een maximale bouwhoogte van 6 a 7 meter. Reclamanten wijzen er net als hun advocaat op dat het voormalige kerkgebouw niet overal 10 meter hoog was. Het hoge gebouwdeel omvatte volgens reclamanten 440 m² en slechts 1/8 van het perceel/plangebied. Bovendien had het kerkgebouw aan de zijde van hun woningen een bijna blinde muur. De belasting voor de privacy was zeer gering en ook de activiteiten in het kerkgebouw waren gering. Reclamanten menen dat het een goed en evenwichtig voorstel is.
Reactie gemeente:	Wij waarderen de betrokkenheid van reclamanten met hun eigen woonbuurt en de bereidheid om mee te denken met de planontwikkeling. Naar aanleiding van hun inbreng is het plan dan ook op wezenlijke onderdelen aangepast. • Het aantal woningen is van maximaal 16 teruggebracht naar 12. • Het bestaande groen rond het voormalige kerkgebouw wordt zoveel mogelijk gespaard en in het bestemmingsplan ook beschermd. • Ter hoogte van Graaf Janlaan 92-102 zijn enkel nog grondgebonden woningen toegestaan en geen gestapelde woningen. • De gestapelde woningen zijn ter hoogte van Graaf Janlaan 104-108 enkel toegestaan op ten minste 30 meter afstand van de bestaande woningen. • Aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 is de maximum bouwhoogte van 10 meter teruggebracht naar 8 meter. Met deze aanpassingen is het plan, na afweging van alle betrokken belangen, een goed en evenwichtig plan en wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. In de beantwoording van de door hun advocaat ingebrachte zienswijzen van reclamanten (en ook in de Nota van Inspraak), is de motivering van deze belangenafweging opgenomen. Nu er een goed en afgewogen plan ligt, is er geen reden om de varianten die reclamanten hebben aangedragen verder uit te werken. Temeer daar deze varianten onvoldoende oog hebben voor de belangen van anderen (woningzoekenden) en algemene belangen zoals de woningbouwopgave en het huisvestingsbeleid, en de duurzame stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van Kerckebosch in de vorm van voldoende stedenbouwkundige variatie passend in het Masterplan, een bouwkundig accent bij deze entree van Kerckebosch en maatvoering van de woningen die meer stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit mogelijk maakt.
Zienswijze:	B. Extra groen eerlijker verdelen over de randen van het plangebied Reclamanten zijn het niet eens met de beantwoording van hun inspraakreacties. Voor Graaf Janlaan 104-108 vormt een groenstrook van 15 meter met voldoende bomen en andere begroeiing een belangrijke buffer tussen de nieuwe en bestaande woningen. In de smalle groenstrook is er minimale afscherming middels bomen met negatieve impact op de privacy. Er ontstaat geluidoverlast, lichtvervuiling door onder meer entrees, parkeerruimte, raamopeningen en balkons. Voor Kerckeboschlaan 25 en 27 vormt een groenstrook van 15 meter met voldoende bomen en andere begroeiing een belangrijke buffer tussen de nieuwe en bestaande woningen. De afstand is hier niet 20 meter maar 16 meter tot het bouwperceel. Het bestaande gebouw heeft een bijna blinde muur. Tussen het bouwperceel en de woningen bevinden zich nu geen bomen waardoor er geen

	afscherming is en geen rekening wordt gehouden met de privacy van omwonenden. Er ontstaat permanente inkijk en geluidoverlast door balkons, ramen en aanrijroutes van auto's. Reclamanten vinden dat de bescherming van het groen en de bomen aan de Kerckeboschlaan niet een tegemoetkoming is ten gunste van omwonenden wiens woningen direct grenzen aan het plangebied. Reclamanten doen een voorstel voor de verdeling van het extra groen over de randen van het plangebied dat hun advocaat ook heeft gedaan. Verder vinden reclamanten dat de bosstrook langs de tuinen van de Graaf Janlaan en langs de tuinen Kerckeboschlaan 25 en 27, in beheer en eigendom komen van het Utrechts Landschap, of als dat niet mogelijk is bij de gemeente. Reclamanten maken zich grote zorgen over het karakter van het bos als de eigenaren van de nieuwe woningen de bosstroken in eigendom krijgen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Om rekening te houden met de privacy van Graaf Janlaan 104-108 is het plan aangepast en zijn de gestapelde woningen hier alleen op afstand van de perceelsgrens toegestaan. Daardoor bedraagt de afstand tussen de beoogde gestapelde woningen en hun woningen tenminste circa 30 meter. Er is hier minder afschermend groen dan verderop langs de achtertuinen van de Graaf Janlaan, maar in een groene stedelijke woonomgeving met hoge bomen en tussen gelegen bijgebouwen ontstaat daardoor geen situatie die vanuit privacy oogpunt onacceptabel is. Ook het geluid en licht van nieuwe burens is op deze afstand en in deze groene stedelijke setting aanvaardbaar. Kerckeboschlaan 27 heeft deze zienswijze niet ondertekend, maar een eigen zienswijze ingediend. Een groot deel van deze zienswijze wordt echter wel onderschreven door Kerckeboschlaan 27. Daarom is in de beantwoording hierna ook ingegaan op de belangen van Kerckeboschlaan 27. Om rekening te houden met de belangen van Kerckeboschlaan 25 en 27 is het plan aangepast. Er zijn hier geen gestapelde woningen meer toegestaan en de bouwhoogte is hier terug gebracht van 10 meter naar 8 meter. Dat betekent dat aan deze zijde enkel nog een grondgebonden woning kan worden gebouwd in hooguit 2 bouwlagen. De nieuwe woningen moeten op circa 2,50 meter van de perceelsgrens worden gebouwd. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woning Kerckeboschlaan bedraagt circa 20 meter. De afstand van de nieuwe woningen tot Kerckeboschlaan 27 bedraagt 30 meter. In deze groene stedelijke setting is dit een aanvaardbare situatie. Voor het voorstel over de verdeling van het extra groen wordt verwezen naar de beantwoording van hun door de advocaat ingebrachte zienswijze. Ten zuiden van het plangebied is de bosstrook langs de achtertuinen van de Graaf Janlaan als tuin bestemd en in eigendom bij de bewoners. De bomen en het boskarakter genieten bescherming in het bestemmingsplan en contractuele afspraken met kettingbedingen. Dat werkt heel goed. Er zijn in Kerckebosch geen noemenswaardige problemen met het aantasten van bosstroken. De bewoners zien de waarde van volwassen bomen in hun tuin en woonomgeving.
<i>Zienswijze:</i>	C1 Gelijke behandeling andere bewoners langs Graaf Janlaan Reclamanten willen een gelijke behandeling als die van de overige bewoners van de woningen aan de Graaf Janlaan, waar achter hun woningen nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Daar werden steeds (al dan niet na inspraak) vrijstaande

	woningen gebouwd. De aantasting van het woongenot is aldaar veel kleiner dan in het geval van gestapelde woningen. Zie de argumentatie in de inspraakreactie van reclamanten. Reclamanten zijn het niet eens met de beantwoording van hun inspraakreactie en vinden dat de motivering in het bestemmingsplan uit 2010 voor vrijstaande woningen achter de Graaf Janlaan wel van toepassing zijn op de onderhavige locatie. Daarvoor verwijzen zij naar een aantal concrete passages en de zienswijze van 12 personen gericht tegen de bestemmingswijziging van de voormalige gymzaal aan de Graaf Lodewijklaan (een eind ten zuiden van het plangebied). Reclamanten vinden dat er wel sprake is van gelijke gevallen omdat de woningbehoefte in 2010 ook al groot was. De omstandigheden zijn eerder in hun nadeel veranderd omdat er bijna 10 jaar bouwactiviteiten achter hun woningen hebben plaatsgevonden en het gehele binnenbos is verdwenen. En dan moeten reclamanten ook nog accepteren dat er in plaats van vrijstaande woningen gestapelde woningen worden gebouwd. Reclamanten vinden dat zij met hun compromisvoorstel flink meebewegen richting het voorgestelde aantal woningen. Ook in 2010 was de behoefte aan betaalbare woningen groot.
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is het plan aangepast. Achter de woningen Graaf Janlaan 92-102 worden geen gestapelde woningen meer gebouwd maar grondgebonden woningen. De gestapelde woningen worden enkel nog achter Graaf Janlaan 104-108 gebouwd op 30 meter afstand. Ook aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 en 27 is het plan aangepast. Ook daar zijn geen gestapelde woningen meer toegestaan en is de bouwhoogte aangepast. Verder gaat het niet om gelijke gevallen omdat niet alleen de woningmarktsituatie een andere is dan in 2010, maar we inmiddels 10 jaar verder zijn, Kerckebosch nagenoeg is voltooid en de onderhavige locatie aan de entree naar Kerckebosch is gesitueerd, anders dan de locaties verder zuidelijk aan de Graaf Lodewijklaan. Voor de onderhavige locatie is een afweging op maat gemaakt waarbij rekening is gehouden met de belangen van reclamanten, maar ook andere belangen hebben meegewogen. Na afweging van alle betrokken belangen menen wij dat een appartementengebouw aan deze entree van Kerckebosch aanvaardbaar is. Wij beseffen dat er de afgelopen 10 jaar veel is veranderd in de woonomgeving van reclamanten en dat er nu al 10 jaar lang wordt gesloopt en gebouwd aan Kerckebosch. Tot nog toe was dat nooit gelijk achter de woningen van reclamanten. Het binnenbos heeft plaatsgemaakt voor een andere opzet van wonen en natuur. In plaats van een caré van flats zijn er nu woonscheggen en bos/heide wiggen aangelegd. Daarbij is zowel de kwaliteit van de woningen als de kwaliteit van de natuur er op vooruit gegaan. Bovendien konden hier extra woningen worden gebouwd op een binnenstedelijke locatie, zodat niet ten koste van het buitengebied hoefde te worden gebouwd. De betrokkenheid en het meedenken van reclamanten wordt zeer gewaardeerd. Naar aanleiding van hun zienswijzen is het plan ook op wezenlijke onderdelen aangepast. Het door reclamanten voorgestelde compromis gaat voorbij dat er na afweging van alle betrokken belangen nu een goed en afgewogen plan ligt en geen reden meer is om andere varianten nog verder uit te werken. Temeer daar deze varianten onvoldoende oog hebben voor de belangen van anderen (woningzoekenden) en algemene belangen zoals de woningbouwopgave en het huisvestingsbeleid, en de duurzame stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van Kerckebosch in de vorm van voldoende stedenbouwkundige variatie passend in het Masterplan, een bouwkundig accent bij deze entree van

	Kerckebosch en maatvoering van de woningen die meer stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit mogelijk maakt.
<i>Zienswijze:</i>	C2. Een gelijke behandeling in procedure als bij andere wijken en buurten in de gemeente Zeist Reclamanten wijzen er op dat voor delocaties van de voormalige jeugdinrichting De Lindenhorst aan de Verlengde Slotlaan in Zeist en bij de herontwikkeling van de Gammalocatie aan de Geiserlaan in Zeist wel echter participatie heeft plaatsgevonden. Reclamanten verzoeken dringend om hun varianten te zien als de definitieve (gedwongen) keuze van de omwonenden, waarvan de woningen direct grenzen aan het plangebied.
<i>Reactie gemeente:</i>	De onderhavige locatie maakt deel uit van een ingrijpende herstructurering van de gehele wijk Kerckebosch, op basis van een stedenbouwkundige totaalvisie die is vastgelegd in een Masterplan, waarvan de uitwerking nu al 10 jaar bezig is en de afronding in zicht komt. Die situatie is niet vergelijkbaar met de ontwikkelingen waarnaar reclamanten verwijzen. Daar komt bij dat omwonenden, de bewoners van de voormalige flats, andere betrokkenen en burgers van Zeist al 10 jaar lang tijdens de gehele herstructureringsoperatie nauw worden betrokken bij de ontwikkelingen. Dat geldt ook voor de onderhavige locatie. Er heeft veelvuldig overleg met reclamanten plaatsgevonden. Er is goed geluisterd en het plan is op wezenlijke onderdelen aangepast. Helaas is het niet tot een vergelijk gekomen. Dat heeft echter niet aan een gebrekkige participatie gelegen, maar aan het feit dat er een verschil van inzicht blijft bestaan. Het College zal het aangepaste bestemmingsplan ter vaststelling aan de Gemeenteraad voorleggen. Bij de raadsbehandeling is er nog gelegenheid om in te spreken.
<i>Zienswijze</i>	D. Bescherming belangen omwonenden / inspraak&participatie Reclamanten vinden dat bij de ontwikkeling van het plangebied tot op heden geen sprake is geweest van de bescherming van de belangen van omwonenden. Reclamanten doen verslag van hun beleving van de wijze waarop zij bij de onderhavige planvorming zijn betrokken (zie de integrale zienswijze). Volgens reclamanten is er geen serieus werk gemaakt van participatie en het betrekken van bewoners van de planvorming. Bij eerdere besluitvorming over de 'Partiële Herziening Kerckebosch' uit 2015 is er wel tegemoet gekomen aan de reacties van omwonenden en zijn de mogelijkheden voor gestapelde bouw in de WG-1 geschrapt. Bij de herontwikkeling van De Lindenhorst en de Gammalocatie is er volgens reclamanten wel echte participatie opgezet. Reclamanten verzoeken om willekeur te voorkomen bij de behandeling van belanghebbende bewoners bij bestemmingsplannen. Reclamanten vragen om rekening te houden met de belangen en visie van de omwonenden, veel meer dan tot nu toe is gebeurd.
<i>Reactie gemeente:</i>	Nogmaals, na afweging van alle betrokken belangen ligt er een evenwichtig plan dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de belangen van omwonenden afgewogen, maar hebben ook de belangen van anderen en algemene belangen meegewogen. Er is uitgebreid met omwonenden gesproken en overleg gepleegd. Naar aanleiding daarvan zijn de plannen ook herhaaldelijk aangepast en bijgesteld. Helaas heeft dat geen vergelijk opgeleverd. Dat ligt niet aan een gebrekkige participatie, maar aan het feit dat er na meer dan 1,5 jaar proceduredtijd nog steeds een verschil van inzicht is. Er is geen sprake van willekeur en met de belangen van omwonenden is

	rekening gehouden.
<i>Zienswijze:</i>	E. Duurzaamheidsmaatregelen Reclamanten denken mee over duurzaamheidsmaatregelen en doen daar een aantal voorstellen voor.
<i>Reactie gemeente:</i>	Dank voor deze inbreng. In Kerckebosch gebeurd veel op het gebied van duurzaamheid. Wij zullen deze voorstellen dan ook bij de ontwikkelaar onder de aandacht brengen.
<i>Zienswijze:</i>	F. Inspraakreactie 27 mei 2019 Reclamanten wijzen er op dat hun inspraakreactie integraal deel uit maakt van deze zienswijze.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van hun inspraakreactie verwijzen wij naar de Nota van Inspraak bij dit bestemmingsplan.
<i>Zienswijze:</i>	G. Tot slot Tot slot verzoeken reclamanten dringend om ten gunste van hen en de overige bewoners aan de Graaf Janlaan en Kerckeboschlaan, waarvan de percelen direct grenzen aan het plangebied, hun wensen op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.
<i>Reactie gemeente:</i>	Mede naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten is het plan op onderdelen aangepast. Zo zijn er in het zuidelijke gedeelte van het plangebied geen gestapelde woningen meer toegestaan (enkel nog grondgebonden woningen) en zijn er ook ter plaatse van de noordelijke toegang tot het perceel op korte afstand van de achtertuinen van Graaf Janlaan 106-108, geen gestapelde woningen meer toegestaan. Aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 is de maximum bouwhoogte bovendien teruggebracht van 10 meter naar maximaal 8 meter. Hier is enkel nog een grondgebonden woning in ten hoogste twee bouwlagen mogelijk. Op de aangepaste verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Aangepaste verbeelding.

Verder zijn de regels van het bestemmingsplan nog aangepast naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten. In artikel 8, onder d, is de mogelijkheid om af te wijken van de ligging van bouwgrenzen geschrapt en in artikel 8, onder e, de mogelijkheid om de bouwgrenzen te overschrijden.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Reclamant 4

<i>Zienswijze:</i>	Reclamanten hadden zich aangesloten bij de groep 'Graaf Janlaan' maar hebben zich teruggetrokken om volgende reden: Oneens met het verzoek om het te bebouwen perceel enkele meters naar het oosten te verplaatsen. Dit i.v.m. instandhouding van de natuurlijke omgeving en behoud vliegdennen. Voor het overige ondersteunen reclamanten de inhoud van de zienswijze van de groep Graaf Janlaan'.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant 4. Het bouwvlak wordt niet naar het oosten opgeschoven zodat op dit onderdeel aan de zienswijze van reclamant tegemoet is gekomen.
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.5 Reclamant 5

<i>Zienswijze:</i>	Reclamant heeft kennisgenomen van het ontwerpplan en heeft de zienswijze mondeling ingediend tijdens een afspraak met het 'bouwloket' Reclamant heeft geconstateerd dat de voorgenomen bouw van nieuwe woningen in het dure segment zullen vallen, ruim boven haar eigen budget. Het is voor alleenstaanden met een middeninkomen bijna onmogelijk om een betaalbare woning te vinden in Zeist. De woningen waar reclamant financieel voor in aanmerking komt, zijn veel kleiner en hebben een kleinere tuin dan de huidige woning. In de praktijk komt er weinig terecht van de doelstelling om in Kerckebosch woningen voor elke doelgroep te realiseren. Reclamant is zich bewust dat het een landelijk probleem is en niet op te lossen met voorliggend plan.
<i>Reactie gemeente:</i>	Wij willen reclamant danken voor deze inbreng. De woningbehoefte en met name de vraag naar betaalbare woningen is inderdaad groot in Nederland en ook in Zeist. In Kerckebosch is een gedifferentieerd woningaanbod ontwikkeld. Op de onderhavige locatie zijn weliswaar geen goedkope woningen voorzien, maar elders in Kerckebosch wel. Reclamant is dan ook uitgenodigd voor een gesprek om te bezien of er elders in Kerckebosch nog een betaalbare woning voor reclamant beschikbaar is of kan komen.
<i>Conclusie:</i>	Deze zienswijze is aanleiding om reclamant uit te nodigen voor een gesprek maar geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd:

De **verbeelding** is als volgt aangepast:



Aangepaste verbeelding.

Alleen aan de noordzijde van het plangebied is nog een appartementengebouw met gestapelde woningen toegestaan. In het zuidelijke plangebied zijn enkel nog grondgebonden woningen toegestaan, door hier de aanduiding **[-gs]** 'gestapeld uitgesloten' op te nemen.

De gestapelde woningen aan de noordzijde zijn uitsluitend toegestaan op ten minste 30 meter van de woningen Graaf Janlaan 104-108. Daartoe is ook hier de aanduiding **[-gs] 'gestapeld uitgesloten'** opgenomen aan de zijde van de achtertuinen Graaf Janlaan 106-108. Verder is de maximum bouwhoogte aan de zijde van Kerckeboschlaan 25 teruggebracht naar **maximaal 8** meter.

De **regels** zijn als volgt aangepast:

Omdat er geen bouwgrenzen (maar enkel bestemmingsgrenzen) in het bestemmingsplan voorkomen zijn de bepalingen ten aanzien van het afwijken van bouwgrenzen geschrapt.

In **artikel 8, onder d**, is de mogelijkheid om af te wijken van de ligging van bouwgrenzen geschrapt en in **artikel 8, onder e**, de mogelijkheid om de bouwgrenzen te overschrijden.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Amtshalve is nog de volgende aanpassing in de regels doorgevoerd. Voor het bestemmingsplan was nauw aangesloten bij de bestemmingen 'Woongebied – 1' in de rest van Kerckebosch. Binnen die bestemming zijn in de rest van Kerckebosch overal vrijstaande woningen toegestaan. Die waren hier echter uitgesloten. Dat was aanvankelijk met een aanduiding op de verbeelding gedaan **[-vrij] 'vrijstaand uitgesloten'**, maar is nu in de regels opgelost.

In **artikel 4.4.2** staat nu dat vrijstaande woningen hier niet zijn toegestaan. Dit in verband met de woningbouwopgave en om te garanderen dat er op deze locatie wordt voorzien in voldoende nieuwe woningen.

Bijlage 1 Integrale inspraakreacties en de bijlagen daarbij

Bijlage 2 NAW-gegevens ingekomen zienswijzen

