

Nota van inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan Kroostweg-Noord

Mei 2017

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kroostweg-Noord' heeft van 9 februari t/m 22 maart 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf inspraakreacties ingediend. In deze nota worden de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

Beantwoording inspraakreacties

Inspraakreactie 1

1.1

<i>Inspraak</i>	Insprekers zijn van mening dat de bouwkavels veel te dicht staan ingetekend bij de achtertuinen en de huizen van de omwonenden. Het bouwvolume, het aantal en de hoogte van de huizen zien zij als een probleem. Daarbij geven insprekers aan zorgen te hebben over verlies van hun privacy.
<i>Reactie gemeente</i>	De voorgestane inrichting van het bouwkegel is gebaseerd op de ligging en op de woningen die in de directe omgeving staan. Daarbij is gekeken naar massa's, rooilijnen, afstand, dichtheid. Op basis hiervan is de keuze gemaakt voor de huidige inrichting. Daarbij worden geen grotere woningen gerealiseerd dan in de directe omgeving staan. Deze bestaan uit 1,5 of 2 lagen met een kap. De voorgestelde woningen bestaan eveneens uit 2 lagen met een kap en sluiten hier goed op aan. Naar aanleiding van de inspraakreactie hebben de ontwikkelaar en de aannemer ten aanzien van de hoogte van de woningen besloten om het ontwerp van de woningen aan te passen en de bouwhoogte te verminderen met één meter tot maximaal 10 m. Het aantal woningen dat op het bouwkegel wordt voorgesteld, 5 in totaal, wijkt in dichtheid niet af van wat in de directe omgeving gebruikelijk is. Ten zuiden van de planlocatie staan voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen terwijl aan de noordzijde juist alleen maar rijenwoningen aanwezig zijn. Het voorgestelde plan sluit hier wat betreft dichtheid (stedenbouwkundig) goed op aan. Ook de onderlinge afstanden tussen de verschillende woningen wijken niet af van wat in de directe omgeving gebruikelijk is. Mede gezien de voorgestelde situering van de nieuwe woningen komt de privacy dan ook niet in het geding.
<i>Conclusie</i>	De reactie heeft geleid tot een aanpassing van de bouwhoogte van 11 m naar 10 m.

1.2

<i>Inspraak</i>	Insprekers vragen zich af hoe het kan dat de inrichting van het plangebied reeds akkoord is bevonden door de gemeente.
<i>Reactie gemeente</i>	Een bestemmingsplan is een gemeentelijk document. De gemeente zal dan ook geen bestemmingsplan ter inzage leggen waar zij in eerste instantie niet achter staat. In het voortraject is er daarom veelvuldig overleg geweest tussen ontwikkelaar en gemeenteambtenaren over de inrichting van het plangebied. Uiteindelijk is de gemeente akkoord gegaan met de inrichting zoals die er nu ligt.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3

<i>Inspraak</i>	Insprekers zijn van mening dat het plan totaal niet aansluit bij de visie van de provincie. De balans tussen kwaliteit en kwantiteit is volledig weg. In de plannen is vooral aandacht voor kwantiteit: zoveel mogelijk huizen op een zeer klein perceel.
<i>Reactie gemeente</i>	Het beleid van de provincie Utrecht richt zich primair op de mogelijkheden voor woningbouw in het bestaand stedelijk gebied. De provincie wil ten

	minste 2/3 van de nieuwbouw binnenstedelijk realiseren. Het beoogde plan is een binnenstedelijke ontwikkeling en is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid om waar mogelijk binnenstedelijke locaties te zoeken voor woningbouw. Door de gemeente wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de kwaliteit van de plannen. Een uitwerking van het gemeentelijk beleid op dit punt is te vinden in de 'Structuurvisie Gemeente Zeist 2020'. In paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt op deze structuurvisie nader ingegaan. Conclusie van deze paragraaf is dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van het gebied.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4

<i>Inspraak</i>	De noodzakelijke bodemsanering verontrust insprekers. En dan met name de manier waarop deze sanering uitgevoerd wordt. Plannen hoe de projectontwikkelaar dit gaat doen zijn er niet. Insprekers maken zich zorgen over schade aan hun woningen, achtertuinen en garages. Daarnaast vragen insprekers zich af of het grondniveau even hoog blijft. Ophoging betekent namelijk dat de tuinen van insprekers het laagste punt worden. Dit levert problemen op met de afwatering.
<i>Reactie gemeente</i>	Bodemsanering is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Op dit moment is nog niet vastgesteld op welke manier de sanering uitgevoerd wordt. Hiervoor zal nog een plan gemaakt worden door de betreffende deskundigen. De wijze van saneren wordt beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Er wordt altijd een werkwijze gekozen die past bij de locatie en de omgeving. Zorgen over schade worden serieus genomen. Voordat de werkzaamheden beginnen, zullen de omliggende woningen bouwkundig vastgelegd worden door middel van foto's en metingen. Daarmee is bij eventuele schade aan te tonen waardoor de schade veroorzaakt is en kan de verzekering van de saneerder of aannemer zorgvuldiger reageren. Het grondniveau blijft even hoog, dus van ophoging is geen sprake.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5

<i>Inspraak</i>	Insprekers merken op dat in de geluidsberekeningen niet is meegenomen dat er een nieuwe wijk wordt gebouwd aan de overkant van de Kromme-Rijnlaan. Dit project zal extra verkeersdruk veroorzaken. Daarnaast is er sprake van geluidsweerkaatsing op de nieuwe huizen waardoor insprekers te maken krijgen met een hogere geluidsbelasting.
<i>Reactie gemeente</i>	Momenteel speelt in de omgeving van het plangebied de reconstructie van de Utrechtseweg. Voor deze reconstructie van de Utrechtseweg is een verkeerstudie uitgevoerd. In deze studie is uitgegaan van de meest recente inzichten. Hierdoor zijn de verkeersintensiteiten in deze studie tot nu toe de meest betrouwbare gegevens. Op basis van deze studie is er een verkeersintensiteit van 12.878 mvt/etmaal. In het onderzoek voor het plan Kroostweg-Noord is uitgegaan van 15.604 mvt/etmaal. Ten opzichte van de meest recente intensiteiten is in het akoestisch onderzoek voor het plangebied Kroostweg-Noord uitgegaan van een te hoge verkeersintensiteit. Op basis van indicatieve berekeningen van de

	Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt dat de geluidsbelastingen daardoor circa 0,8 dB te hoog berekend zijn. Daartegenover staat dat de nieuwe bebouwing van de Zeister Warande niet is meegenomen in het onderzoek. Uit de indicatieve berekening blijkt dat de geluidsbelasting (door de reflectie van nieuwe gebouwen) 0,2 tot 0,6 dB te laag is berekend. Al met al is de geluidsbelasting dus netto iets te hoog (0,2 tot 0,6 dB) berekend. Kortom, in het akoestisch onderzoek is inderdaad niet meegenomen dat er een nieuwe wijk wordt gebouwd aan de overkant van de Kromme-Rijnlaan. Ten opzichte van de meest recente gegevens zijn de intensiteiten die in het akoestische onderzoek voor het plangebied Kroostweg-Noord zijn aangehouden dusdanig hoog dat een nieuw akoestisch onderzoek niet tot een hogere geluidsbelasting zal leiden. Het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wat betreft de geluidsbelasting op de woningen rondom het plangebied stelt het onderzoek dat er geen sprake is van een verslechtering. Voor een aantal bestaande woningen zal er juist sprake zijn van een verbetering doordat het geluid door de nieuwe woningen wordt afgeschermd. De bijdrage van eventuele reflectie is nihil ten opzichte van het directe geluid. Dit is vastgesteld door aanvullend akoestisch onderzoek (zie bijlage 1 bij deze nota).
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.6

<i>Inspraak</i>	Insprekers verwachten dat regenwater een groot probleem wordt omdat er meer bestrating komt. Men wil zien hoe de projectontwikkelaar dit oplost.
<i>Reactie gemeente</i>	De ontwikkelaar en de gemeente willen voorkomen dat de voorgenomen ontwikkeling op enigerlei wijze wateroverlast teweeg brengt. De ontwikkelaar, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de gemeente hebben hierover overlegd. Hieruit is een aantal mogelijkheden gekomen waar in de uitvoering rekening mee moet worden gehouden. Onder andere zal bij alle woningen een eigen waterinfiltratie toegepast worden. Het regenwater wordt opgevangen op eigen terrein in grondkoffers en/of een infiltratieriool. Dit is ook zo opgenomen in het bestemmingsplan. De feitelijke uitwerking hiervan volgt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en zal door de gemeente beoordeeld worden.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.7

<i>Inspraak</i>	Insprekers stellen dat het weggetje dat gebruikt gaat worden voor het verkeer van en naar de woningen niet toereikend is en uitkomt op een gevaarlijk kruispunt.
<i>Reactie gemeente</i>	De komst van de nieuwe woningen leidt per etmaal tot ongeveer 30 extra motorvoertuigbewegingen op het bedoelde weggetje, uitgaande van 6 bewegingen per woning per etmaal. De voorziene breedte van de weg van ca. 3,5 meter is daarvoor ruim voldoende conform de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Bovendien zal een aangepaste bestrating van de inrit straks duidelijk

	maken dat er een eigen weg van en naar het plangebied loopt. Daarmee wordt de verkeersveiligheid verbeterd. De bestaande T-kruising blijft dus zoals deze nu al is, alleen de inrit wordt aangepast.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<i>Inspraak</i>	Insprekers hebben twijfel over het milieuonderzoek. In dit onderzoek is opgenomen dat er geen zeldzame of beschermde planten- en/of diersoorten zijn aangetroffen in het plangebied. Toch worden er regelmatig salamanders en zowel Middelste groene als Bruine kikkers in het weiland en de tuinen gezien. Deze dieren zijn beschermd.
<i>Reactie gemeente</i>	Een professionele ecooloog heeft een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Bij dit onderzoek heeft hij beoordeeld welke beschermde flora en fauna (potentieel) aanwezig zijn in het plangebied. Daarbij heeft hij de bouwlocatie bezocht. Op basis van het bezoek en raadpleging van externe bronnen is uitgesloten dat de locatie een essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten heeft. De door de insprekers aangetroffen salamander is waarschijnlijk de kleine watersalamander, een algemene en licht beschermde soort. Voor deze kleine watersalamander geldt vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen, evenals voor de groene (bastard- en meerkikker) en bruine kikkers. Dit is ook zo in het rapport van het onderzoek aangegeven.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2

2.1

<i>Inspraak</i>	Het woonpad bevindt zich op 4 meter vanaf het woonhuis van insprekers. Insprekers verwachten dat ze hinder zullen ondervinden van: 1. langsrijdend verkeer naar de nieuwe woningen (geluidsoverlast en stank), waarbij er 's nachts sprake zal zijn van een verstoring van de nachtrust; 2. inkijk en inschijnen van koplampen door de ramen aan de zijde van het woonpad; 3. het geluid van afvalcontainers die de bewoners van de nieuwe woningen langs de Kroostweg-Noord moeten plaatsen. Inspreker wil dat het plangebied wordt ontsloten via de Kromme-Rijnlaan.
<i>Reactie gemeente</i>	De ontwikkelaar heeft goed gekeken naar een eventuele ontsluiting van het plangebied via de Kromme-Rijnlaan. Daarover is uitvoerig gesproken tussen de ontwikkelaar en de gemeente. De gemeente kan met deze ontsluiting echter niet akkoord gaan vanwege de verwachte negatieve effecten van een dergelijke ontsluiting aan die zijde op de doorstroming van het verkeer op de Kromme-Rijnlaan. Daarnaast doorbreekt een ontsluiting aan de zijde van de Kromme-Rijnlaan de waardevolle groenstructuur langs de Kromme-Rijnlaan. Inspreker heeft zelf ook op 11 januari 2017 bij de gemeente het verzoek gedaan de ontsluiting aan de andere zijde te leggen en heeft een uitgebreide toelichting gehad waarom dit niet mogelijk is. Verder zal er alles aan gedaan worden om eventuele hinder als gevolg van het woonpad langs de woning van insprekers zo veel mogelijk te beperken. Inspreker heeft van de ontwikkelaar voorstellen daartoe ontvangen en besproken. Onder andere is aangeboden de gehele bestrating en afwatering te vervangen van zowel inspreker als de inrit van het plangebied om ook een duidelijk onderscheid te maken tussen beide percelen. Verder is aangeboden op de erfgrans een nieuwe schutting te bouwen ter afscherming van de inrit.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2

<i>Inspraak</i>	Op basis van het geldende bestemmingsplan mag er in het plangebied geen bijgebouw geplaatst worden. Inspreker vindt het storend dat dit in hoofdstuk 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan niet genoemd wordt. Op dit punt ziet inspreker het voorontwerpbestemmingsplan als een breuk met het huidige bestemmingsplan. Onbegrijpelijk gezien het feit dat: 1. het bestemmingsplan voor de rest van het gebied onveranderd blijft; 2. inspreker niet bekend is met beleidsplannen die dit beleid structureel veranderen. Integendeel, de gemeente kiest in haar beleidstukken heel duidelijk om dit beleid te continueren. 3. het al na zo'n korte tijd overboord gegooid wordt, men heeft het immers over écoloogische structuurdragers'. Inspreker vraagt waaruit blijkt dat dit inzicht gewijzigd is?
<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft het niet vermelden dat de gronden op basis van het geldende

	bestemmingsplan niet mogen worden bebouwd, zal hoofdstuk 1.3 van het voorontwerpbestemmingsplan aangevuld worden. Inspreker wordt bedankt voor deze aanvulling op het bestemmingsplan. Wat betreft de wijziging voor dit specifieke deel van het bestemmingsplan is het gebruikelijk dat er zogenaamde 'postzegelbestemmingsplannen' worden opgesteld in plaats van een geheel bestemmingsplan volledig te herzien om een relatief kleine ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan is een voorbeeld van een dergelijk postzegelbestemmingsplan. Net als het geldende bestemmingsplan is ook dit voorontwerpbestemmingsplan getoetst aan het geldende beleid. Daaruit blijkt dat het voorontwerpbestemmingsplan passend is binnen het geldende beleid. Het beleid wordt dus niet overboord gegooid. De waardevolle groene verbinding langs de Kromme-Rijnlaan blijft bestaan.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3

<i>Inspraak</i>	Inspreker is van mening dat in het voorontwerpbestemmingsplan te makkelijk wordt geconcludeerd dat er geen nadelige milieugevolgen gesignaleerd zijn en dat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. De woningen worden immers gebouwd in een gebied dat is aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Inspreker acht minimaal een m.e.r. (milieueffectrapportage) noodzakelijk waarbij de invloed onderzocht dient te worden van de ontwikkeling op het totale beleid van de gemeente Zeist.
<i>Reactie gemeente</i>	Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 van het voorontwerpbestemmingsplan is een m.e.r.-beoordeling pas noodzakelijk wanneer voldaan wordt aan de drempelwaarde. Voor woningbouw is deze drempelwaarde 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van slechts vijf woningen, ligt ver beneden deze drempelwaarde. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk. De grondslag voor de ecologische hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland (NNN)) is de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (herijking 2016) van de provincie Utrecht. Uit raadpleging van de kaart 'Natuur' van deze verordening blijkt dat het plangebied niet in het NNN ligt.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4

<i>Inspraak</i>	Inspreker vraagt zich af of in de verkeersprognoses ook de bouwplannen voor 155 woningen aan de Utrechtseweg 30 zijn meegenomen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 1.5.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5

<i>Inspraak</i>	Het plangebied wordt ontsloten via een woonpad, een term die inspreker onbekend is. Inspreker geeft verder aan dat hij zich zorgen maakt om de verkeersveiligheid ter plaatse. En wel om de volgende redenen: 1. De breedte van de weg voldoet niet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig voor een binnenstedelijke erftoegangsweg.
-----------------	---

	Daarnaast zou volgens de minimale inrichtingsvereisten een stoep gerealiseerd moeten worden. Die ruimte is er ook niet. Voorgaande heeft tot gevolg dat auto's elkaar niet kunnen passeren en dus achteruit het terrein zullen moeten verlaten. 2. Het woonpad zal door de geringe breedte niet herkend worden als weg. Dat betekent onduidelijkheid en onveiligheid op het kruispunt. 3. De draaicirkel op de rotonde is te klein. Een bestelbus kan met moeite de draai maken en een vrachtwagen of vuilniswagen kan niet draaien. Veel verkeer zal daardoor achteruit de Kroostweg-Noord oprijden. Dit is onveilig op zowel de Kroostweg-Noord als op het woonpad. 4. De ontsluiting is ongelukkig omdat een T-kruising een X-kruising wordt. Met name de avondspits is buitengewoon druk. De draaicirkel om het terrein op te rijden is zo krap dat om het terrein op te rijden de gehele weg gebruikt zal moeten worden. Inspreker mist een parkeer- en verkeersonderzoek in het bestemmingsplan. Hij ziet graag dat bovenstaande onderzocht wordt. Tevens ontvangt inspreker graag inzage in het advies wat de brandweer hierover geschreven heeft.
<i>Reactie gemeente</i>	1. Het voorgestelde woonpad is geen binnenstedelijke erftoegangsweg maar een woonerf met een verblijfsfunctie die is gebaseerd op de lage intensiteit van het gemotoriseerd verkeer (stapvoets rijden). Dit conform de ASVV. 2. De inrit wordt zodanig bestraat dat er een duidelijk onderscheid is tussen de omliggende wegen en het woonerf en dit ook als dusdanig herkend wordt. Gezien de beperkte hoeveelheid gemotoriseerd verkeer zijn geen andere maatregelen nodig. 3. De voorgestelde inrichting van het woonerf is getest met een speciaal rijcurveprogramma. Daarbij is vastgesteld dat het voor auto's en busjes mogelijk is om te draaien en dus het woonpad te verlaten zonder achteruit te hoeven rijden. Hoewel het rijcurveprogramma ook aantoont dat een vuilniswagen met meesturende achteras door het plangebied kan rijden, is het niet de bedoeling om bv. een vuilnisauto toegang te geven tot het woonpad. Containers dienen te worden aangeboden aan het begin van het woonerf. 4. De aansluiting van het woonerf op de Kroostweg-Noord zal als ondergeschikte aansluiting worden uitgevoerd waardoor de kruising als een T-kruising blijft gehandhaafd. Het rijcurveprogramma toont dat het in- en uitrijden van auto's en busjes op een normale wijze kan plaatsvinden. Dit kan positief worden bevestigd. In het bestemmingsplan gaat paragraaf 4.4 in op het aspect 'verkeer en parkeren'. Deze paragraaf zal aangevuld worden met hetgeen aangegeven in deze reactie. Gezien de beperkte verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling en het feit dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt is het uitvoeren van een parkeer- en verkeersonderzoek niet nodig.

	Het advies van de Veiligheidsregio Utrecht op het plan zal worden toegevoegd. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat voor onderhavig plan voldaan wordt aan hetgeen in het advies wordt gesteld ten aanzien van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de hulpdiensten.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat het advies van de Veiligheidsregio Utrecht wordt toegevoegd.

2.6

<i>Inspraak</i>	Inspreker acht het aantal woningen op de locatie te groot. Zijns inziens is er niet meer plek dan voor één woning.
<i>Reactie gemeente</i>	Op basis van de kaveloppervlakten uit de omgeving wordt het aantal woningen van 5 op een oppervlakte van ca. 2950 m ² als passend beschouwd. Dit betekent per kavel een gemiddelde omvang van ca. 590 m ² , inclusief ontsluiting en parkeren.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7

<i>Inspraak</i>	De locatie aan de Kromme-Rijnlaan is een van de toegangspoorten van Zeist. Het is te verwachten dat de bewoners een schutting aan die Kromme-Rijnlaan plaatsen. Dat betekent dus een muur van circa 125 meter lang. Dat is in directe strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Zeist 2020.
<i>Reactie gemeente</i>	Om te zorgen voor een groene (begroeide) afscheiding met de Kromme-Rijnlaan zal de ontwikkelaar het bouwkegel begrenzen door bij oplevering van de woningen een hekwerk met een begroeiing van klimop (Hedera) te plaatsen.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8

<i>Inspraak</i>	Inspreker mist de toetsing aan de Welstandsnota. Het plan voldoet namelijk niet aan de Welstandsnota omdat tweedelijsbebouwing in de nota wordt uitgesloten.
<i>Reactie gemeente</i>	Het betreft hier een bestemmingsplan, geen concreet bouwplan. De welstand hoeft op dit moment nog geen advies uit te brengen over de uiteindelijke architectuur van de woningen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 3

3.1

<i>Inspraak</i>	Inspreker vindt het storend dat veel omwonenden en direct betrokkenen niet zijn geïnformeerd over de plannen. Tijdens de gehouden informatieavond waren alleen de direct aanwonenden aan de Kroostweg-Noord uitgenodigd. Echt overleg is met geen van de betrokkenen geweest. Daarnaast wordt het project al te koop aangeboden. Dit geeft sprekers de indruk dat de zaak reeds beklonken is.
<i>Reactie gemeente</i>	De ontwikkelaar heeft zich ingespannen om zo open en transparant mogelijk te communiceren met alle belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. In de bijlage bij deze nota is een overzicht opgenomen van het participatietraject tot op heden. Vlak voor de start van de zienswijzenprocedure (op 29 mei 2017) is wederom een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden. De rijwoningen aan de Vinkenlaag zijn eigendom van woningbouwvereniging De Kombinat. Er is in oktober 2016 contact geweest met De Kombinat over de plannen en na dat contact is de volledige informatie gedeeld met De Kombinat. Of de huurders door de eigenaar ook ingelicht zijn is bij ontwikkelaar niet bekend. Voor de informatiebijeenkomst (vlak voor de start van de zienswijzenprocedure) zijn ook de huurders uitgenodigd. De bouw van de woningen kan pas daadwerkelijk beginnen als er een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze vergunning kan pas worden verleend als het bestemmingsplan voor de locatie is vastgesteld en inwerking is getreden. Het is niet juist dat de woningen nu al te koop worden aangeboden. Wel is het mogelijk voor mensen om zich als geïnteresseerde vrijblijvend in te schrijven.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2

<i>Inspraak</i>	Inspreker stelt dat in het voorontwerpbestemmingsplan veel punten onjuist staan of bewust zijn weggelaten.
<i>Reactie gemeente</i>	Het bestemmingsplan is uiterst zorgvuldig opgesteld, in overleg met de gemeente en de projectontwikkelaar. Getracht is een zo volledig mogelijk en juist bestemmingsplan op te stellen. Van het bewust weglaten van informatie is geen sprake.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3

<i>Inspraak</i>	Inspreker stelt dat in het plan geen enkele onderbouwing wordt gegeven waarom het plan zou passen in de 'Structuurvisie Zeist 2020'. Naar mening van inspreker past het plan niet binnen de volgende punten van de structuurvisie: 1. 'bebouwing zal moeten passen in de bestaande omgeving' (blz. 32). 2. 'er zijn uitzichten op het groen van de omgeving. Zij vormen de
-----------------	---

	<i>dwarsrelaties met de lager gelegen gebieden en bestaan in het geval van Zeist uit buitenplaatsen. Landschap en natuur zijn de identiteit en bepalen de beeldkwaliteit van het gebied'</i> (blz. 190) 3. <i>'als er ontwikkeling of transformatie plaats gaat vinden, zorgt de gemeente ervoor dat de kenmerken van de historische landgoederenstructuur gerespecteerd blijven. Dat wil zeggen dat gebouwen moeten passen bij de omgeving, er een goede relatie moet zijn tussen het gebouw en het groen, voldoende afstand tot de weg en een goede parkeeroplossing'</i> (blz. 192). 4. <i>'de gemeente versterkt de interne groenstructuur'</i> (blz. 198).
Reactie gemeente	In hoofdstuk 3.3.1 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de 'Structuurvisie Zeist 2020'. Conclusie van deze paragraaf is dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de structuurvisie. Ook met de door inspreker aangehaalde punten is het plan in overeenstemming: 1. Inspreker geeft aan dat het plan niet in de omgeving zou passen omdat er sprake is van tweedelijsbebouwing. Tweedelijsbebouwing is ter plaatse mogelijk en goed passend. Wanneer wordt gekeken naar de overige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied dan blijkt er op meer plekken sprake van tweedelijsbebouwing. Ook de woningen aan de Graskamp, het Duifhuis en de Vinkenlaag zouden als tweedelijsbebouwing gezien kunnen worden. 2. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. Voor dit gebied, waar het in het aangehaalde tekstgedeelte over gaat, zijn onder andere de uitzichten op het groen belangrijk. Met de voorgenomen ontwikkeling is er echter geen sprake van het verdwijnen van uitzicht op het groen. De bestaande groenstructuur langs de Kromme-Rijnlaan blijft behouden. 3. Het plangebied is in de huidige situatie geen kenmerkend gebied voor de landgoederenstructuur. Ten opzichte van de huidige situatie doet de ontwikkeling dan ook geen afbreuk aan de landgoederenstructuur. Op het streefbeeld 2020 (blz. 193) is het plangebied reeds aangewezen als bebouwing. De ontwikkeling kan dan ook gezien worden als een afronding van het bebouwd gebied tussen de Kroostweg-Noord, de Kromme-Rijnlaan en de Utrechtseweg. De voorgenomen ontwikkeling past in die zin goed in het gebied. 4. Zoals aangegeven in het vervolg van de aangehaalde zinsnede gaat het vooral om de kwaliteit en toegankelijkheid van de parken, het oude spoortracé in relatie tot het waterwingebied en de verbinding met Park Dijnselburg. Daarnaast wil de gemeente ook inzetten op het behoud van overige groenstructuren in het gebied. In het voorontwerpbestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door in de zone langs de Kromme-Rijnlaan een strook met de bestemming 'Groen' op te nemen. De bestaande beplantingssingel langs de Kromme-Rijnlaan blijft behouden.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4

Inspraak	Inspreker geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan is bepaald dat er
----------	---

	geen bebouwing geplaatst mag worden in het plangebied. Inspreker vindt het storend dat dit in het voorontwerpbestemmingsplan niet wordt vermeld. Ambtenaren van de gemeente hebben altijd aangegeven dat er specifieke redenen zijn om op deze gronden geen bijgebouwen te plaatsen. Deze redenen zijn ook terug te vinden in het geldende bestemmingsplan. Inspreker acht het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt een breuk met het geldende bestemmingsplan. Onbegrijpelijk gezien het feit dat: 1. het bestemmingsplan voor de rest van het gebied onveranderd blijft; 2. inspreker niet bekend is met beleidsplannen die dit beleid structureel veranderen. Integendeel, de gemeente kiest in haar beleidstukken heel duidelijk om dit beleid te continueren. 3. het al na zo'n korte tijd overboord gegooid wordt, men heeft het immers over 'ecologische structuurdragers'. Waaruit blijkt dat dit inzicht gewijzigd is.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 2.2.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.5

<i>Inspraak</i>	Inspreker is van mening dat in het voorontwerpbestemmingsplan te makkelijk wordt geconcludeerd dat er geen nadelige milieugevolgenesignaleerd zijn en dat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. De woningen worden immers gebouwd in een gebied dat is aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Naar mening van inspreker is minimaal een m.e.r. noodzakelijk waarbij de invloed onderzocht dient te worden van de ontwikkeling op het totale beleid van de gemeente Zeist.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 2.3.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6

<i>Inspraak</i>	Inspreker vraagt zich af of in de verkeersprognoses ook de bouwplannen voor 155 woningen aan de Utrechtseweg 30 zijn meegenomen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie de reactie onder 1.3.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7

<i>Inspraak</i>	Het plangebied wordt ontsloten via een woonpad, een term die inspreker onbekend is. Inspreker geeft verder aan dat hij zich zorgen maakt om de verkeersveiligheid ter plaatse. En wel om de volgende redenen: 1. De breedte van de weg voldoet niet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig voor een binnenstedelijke erftoegangsweg. Daarnaast zou volgens de minimale inrichtingsvereisten een stoep gerealiseerd moeten worden. Die ruimte is er ook niet. Voorgaande heeft tot gevolg dat auto's elkaar niet kunnen passeren en dus achteruit het terrein zullen moeten verlaten. 2. De Kroostweg-Noord is een doodlopende weg met intensieve verkeersbewegingen. Op de weg zijn al twee kruisingen. Op de meest intensieve van de twee wordt nu een extra uitgang gepland. Het woonpad zal door de geringe breedte niet herkend worden als
-----------------	--

	weg. Dat betekent onduidelijkheid en onveiligheid op het kruispunt 3. De draaicirkel op de rotonde is te klein. Een bestelbus kan met moeite de draai maken en een vrachtwagen of vuilniswagen kan niet draaien. Veel verkeer zal daardoor achteruit de Kroostweg-Noord oprijden. Dit is onveilig op zowel de Kroostweg-Noord als op het woonpad. 4. De ontsluiting is ongelukkig omdat een T-kruising een X-kruising wordt. Met name de avondspits is buitengewoon druk. De draaicirkel om het terrein op te rijden is zo krap dat om het terrein op te rijden de gehele weg gebruikt zal moeten worden. 5. Brievenbussen en afvalbakken zullen geplaatst moeten worden en opgehaald aan de Kroostweg-Noord. Dit is een extra belasting voor de omwonenden. Inspreker mist een parkeer- en verkeersonderzoek in het bestemmingsplan. Hij ziet graag dat bovenstaande onderzocht wordt. Tevens ontvangt inspreker graag inzage in het advies wat de brandweer hierover geschreven heeft.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 2.5.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat het advies van de Veiligheidsregio Utrecht wordt toegevoegd.

3.8

<i>Inspraak</i>	Inspreker acht het aantal woningen op de locatie te groot. Zijns inziens is er niet meer plek dan voor één woning.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 2.6.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.9

<i>Inspraak</i>	De woningen aan de Vinkenlaag en aan de Kroostweg-Noord zullen door de bouw van de woningen inkijk krijgen in zowel hun achtertuin als hun woning. Inspreker acht dit onwenselijk. Daarnaast is er sprake van schade in woongenot en daling van waarde van de woning.
<i>Reactie gemeente</i>	Dergelijke schades worden niet beoordeeld bij de inspraak op het bestemmingsplan. Wanneer inspreker meent dat er sprake is van schade in woongenot en van daling van de woningwaarde, kan inspreker na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij de gemeente.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.10

<i>Inspraak</i>	De locatie aan de Kromme-Rijnlaan is een van de toegangspoorten van Zeist. Het is te verwachten dat de bewoners een schutting aan die Kromme-Rijnlaan plaatsen. Dat betekent dus een muur van circa 125 meter lang. Dat is in directe strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Zeist 2020.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 2.7.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.11

<i>Inspraak</i>	Inspreker mist de toetsing aan de Welstandsnota. Het plan voldoet namelijk niet aan de Welstandsnota omdat tweedelijsbebouwing in de nota wordt uitgesloten. Inspreker ontvangt graag het welstandsadvies.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 2.8.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 4

4.1

<i>Inspraak</i>	Inspreker geeft aan dat de strook langs de Kromme-Rijnlaan zodanig moet worden ingericht en worden afgeschermd dat deze strook blijvend groen blijft.
<i>Reactie gemeente</i>	Langs de Kromme-Rijnlaan is in het voorontwerpbestemmingsplan een strook opgenomen met de bestemming 'Groen'. Deze strook mag op geen enkele wijze, dus ook niet vergunningsvrij, worden bebouwd. Om te zorgen voor een groene (begroeide) afscheiding met de Kromme-Rijnlaan zal de ontwikkelaar het bouwkvael bovendien begrenzen door bij oplevering van de woningen een hekwerk met een begroeiing van klimop (Hedera) te plaatsen.
<i>Conclusie</i>	De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2

<i>Inspraak</i>	Ter plaatse ontstaat met vijf huizen een sterke verdichting die afbreuk doet aan het groene karakter van de omgeving.
<i>Reactie gemeente</i>	Het toevoegen van 5 woningen ter plaatse, met een totaaloppervlakte van ca. 2950 m ² , past ruimtelijk gezien bij de omgeving. Van een sterke verdichting is dan ook geen sprake. Bovendien geldt het groene karakter voornamelijk de zijde van de Kromme-Rijnlaan. Omdat de achtertuinen juist aan deze zijde komen te liggen zal het groene karakter van de omgeving maar zeer beperkt worden aangetast. Om te zorgen voor een groene (begroeide) afscheiding met de Kromme-Rijnlaan zal de ontwikkelaar het bouwkvael begrenzen door bij oplevering van de woningen een hekwerk met een begroeiing van klimop (Hedera) te plaatsen. Bovendien blijft het groene talud en de boombeplanting langs de Kromme-Rijnlaan volledig intact.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3

<i>Inspraak</i>	Inspreker onderschrijft de reactie van de Stichting Milieuzorg waarin o.a. het belang van het achterwege blijven van bijgebouwen wordt genoemd.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 5.2
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 5

5.1

<i>Inpraak</i>	In het hoofdstuk gemeentelijk beleid ontbreekt bijzondere aandacht voor het gemeentelijke Groenstructuurplan 'Zeist (voor) Groen'. Met name in dit plan wordt aangegeven dat de Kromme-Rijnlaan deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur/EHZ van Zeist. Aan het behoud van het open karakter van het Kromme-Rijngebied moet wel degelijk in zowel landschappelijke als cultuurhistorische zin een waarde worden toegekend. Daarnaast kan op basis van de quickscan flora en fauna niet worden uitgesloten dat aan het plangebied wel degelijk ook een bepaalde ecologische waarde kan worden toegekend.
<i>Reactie gemeente</i>	Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal een paragraaf toegevoegd worden waarin wordt ingegaan op het gemeentelijke Groenstructuurplan 'Zeist (voor) Groen'.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

5.2

<i>Inpraak</i>	Inspreker acht het van belang dat het open karakter van het gebied aan de zijde van de Kromme-Rijnlaan wordt behouden. Inspreker zou graag zien dat het onmogelijk wordt gemaakt dat in de achtertuinen (aan de zijde van de Kromme-Rijnlaan), de bouw van (bijbehorende) bouwwerken onmogelijk wordt gemaakt.
<i>Reactie gemeente</i>	Langs de Kromme-Rijnlaan is in het voorontwerpbestemmingsplan een strook opgenomen met de bestemming 'Groen'. Deze strook mag op geen enkele wijze, dus ook niet vergunningsvrij, worden bebouwd. Om te zorgen voor een groene (begroeide) afscheiding met de Kromme-Rijnlaan zal de ontwikkelaar het bouwkvael bovendien begrenzen door bij oplevering van de woningen een hekwerk met een begroeiing van klimop (Hedera) te plaatsen.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Geluidbelasting bestaande woningen Kroostweg-Noord
2. Advies Veiligheidsregio Utrecht
3. Communicatie en participatie Kroosthof



Aan : Buro SRO t.a.v. mw. Agnes Lont
Van : Ad Postma
Onderwerp : Geluidbelasting bestaande woningen Kroostweg-Noord
Projectnummer : 15-239
Datum : donderdag 13 april 2017



In uw opdracht ben ik nagegaan wat de invloed is van de nieuw te bouwen woningen op de geluidbelasting op de bestaande woningen Kroostweg 154 –168 te Zeist.

In het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan ons rapport “Geluidbelasting wegverkeer op locatie Kroostweg Noord / Kromme-Rijnlaan te Zeist” zijn rekenpunten gelegd op de gevels van genoemde woningen. Voor deze woningen is de geluidbelasting berekend met de nieuwbouw en zonder de nieuwbouw, en is het verschil bepaald.

In het rekenmodel zijn zowel extra reflecties als afscherming door de nieuwbouw meegenomen.

Resultaten

In onderstaande tabel I zijn de resultaten opgenomen. De tabel geeft een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden door wegverkeer op de Kromme-Rijnlaan. Gegeven is de geluidbelasting na nieuwbouw, voor nieuwbouw en het verschil.

TABEL I: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) in 2026 tgv de Kromme-Rijnlaan na en voor nieuwbouw				
Punt	hoogte	na nieuwbouw	Voor nieuwbouw	Vershil
1 Kroostweg 152-154	1,5	62,0	62,0	0,0
	4,5	62,9	62,9	0,0
	7,5	62,9	62,9	0,0
2 Kroostweg 156-158	1,5	57,7	58,0	-0,3
	4,5	59,6	59,7	-0,1
	7,5	59,9	60,0	-0,1
3 Kroostweg 160-162	1,5	55,5	56,1	-0,6
	4,5	57,3	57,7	-0,5
	7,5	58,0	58,4	-0,4
4 Kroostweg 164	1,5	51,3	55,0	-1,8
	4,5	54,9	56,4	-1,6
	7,5	56,0	57,3	-1,3
5 Kroostweg 166-168	1,5	50,2	52,8	-2,6
	4,5	51,8	54,1	-2,3
	7,5	53,2	55,2	-2,0



De uitkomsten van de berekeningen zijn opgenomen in de bijlage. De invoergegevens uit het rekenmodel zijn opgenomen in eerder genoemd rapport.

Conclusies

De geluidbelasting op woningen Kroostweg 152 -154 blijft gelijk. Deze woningen worden door de nieuwbouw niet afgeschermd. Op alle andere woningen neemt de geluidbelasting af als gevolg van afscherming. De woningen Kroostweg 166-168 worden het meest afgeschermd. De afname van de geluidbelasting op deze beide woningen bedraagt 2,0 – 2,6 dB.

Bijlage.





Rapport: Resultatentabel
Model: model wegverkeer bestaand tbv omwonenden
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Kromme-Rijnlaan
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	oostgevel 152 154	1,50	61,6	58,4	51,6	62,0
01_B	oostgevel 152 154	4,50	62,5	59,3	52,6	62,9
01_C	oostgevel 152 154	7,50	62,5	59,4	52,6	62,9
02_A	oostgevel 156 158	1,50	57,6	54,4	47,6	58,0
02_B	oostgevel 156 158	4,50	59,3	56,1	49,4	59,7
02_C	oostgevel 156 158	7,50	59,6	56,4	49,6	60,0
03_A	oostgevel 160 162	1,50	55,7	52,6	45,8	56,1
03_B	oostgevel 160 162	4,50	57,3	54,2	47,4	57,7
03_C	oostgevel 160 162	7,50	58,0	54,9	48,1	58,4
04_A	oostgevel 164	1,50	54,5	51,5	44,6	55,0
04_B	oostgevel 164	4,50	56,0	52,9	46,1	56,4
04_C	oostgevel 164	7,50	56,9	53,8	47,0	57,3
05_A	oostgevel 166 168	1,50	52,4	49,3	42,5	52,8
05_B	oostgevel 166 168	4,50	53,7	50,6	43,8	54,1
05_C	oostgevel 166 168	7,50	54,8	51,7	44,9	55,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: model wegverkeer tbv omwonenden
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Kromme-Rijnlaan
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	oostgevel 152 154	1,50	61,6	58,4	51,7	62,0
01_B	oostgevel 152 154	4,50	62,5	59,4	52,6	62,9
01_C	oostgevel 152 154	7,50	62,6	59,4	52,6	62,9
02_A	oostgevel 156 158	1,50	57,3	54,2	47,4	57,7
02_B	oostgevel 156 158	4,50	59,2	56,0	49,3	59,6
02_C	oostgevel 156 158	7,50	59,5	56,4	49,6	59,9
03_A	oostgevel 160 162	1,50	55,1	52,0	45,1	55,5
03_B	oostgevel 160 162	4,50	56,9	53,7	46,9	57,3
03_C	oostgevel 160 162	7,50	57,7	54,5	47,7	58,0
04_A	oostgevel 164	1,50	52,7	49,7	42,8	53,1
04_B	oostgevel 164	4,50	54,5	51,4	44,6	54,9
04_C	oostgevel 164	7,50	55,6	52,5	45,7	56,0
05_A	oostgevel 166 168	1,50	49,8	46,7	39,9	50,2
05_B	oostgevel 166 168	4,50	51,4	48,3	41,5	51,8
05_C	oostgevel 166 168	7,50	52,8	49,7	42,9	53,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Vergelijkingstabel
Folder: N:\15-239 Kroostweg-Noord Zeist\
Model Voorgrond: model wegverkeer tbv omwonenden
Model Achtergrond gegevens: model wegverkeer bestaand tbv omwonenden
Groep: Waarde=Kromme-Rijnlaan / Referentie=Kromme-Rijnlaan
Periode: Waarde=Lden / Referentie=Lden
Toetswaarden: Waarde=Berekende waarden / Referentie=Berekende waarden

Naam	Omschrijving	Hoogte	Waarde	Referentie	Verschil
01_A	oostgevel 152 154	1,50	62,0	62,0	0,0
01_B	oostgevel 152 154	4,50	62,9	62,9	0,0
01_C	oostgevel 152 154	7,50	62,9	62,9	0,0
02_A	oostgevel 156 158	1,50	57,7	58,0	-0,3
02_B	oostgevel 156 158	4,50	59,6	59,7	-0,1
02_C	oostgevel 156 158	7,50	59,9	60,0	-0,1
03_A	oostgevel 160 162	1,50	55,5	56,1	-0,6
03_B	oostgevel 160 162	4,50	57,3	57,7	-0,5
03_C	oostgevel 160 162	7,50	58,0	58,4	-0,4
04_A	oostgevel 164	1,50	53,1	55,0	-1,8
04_B	oostgevel 164	4,50	54,9	56,4	-1,5
04_C	oostgevel 164	7,50	56,0	57,3	-1,3
05_A	oostgevel 166 168	1,50	50,2	52,8	-2,6
05_B	oostgevel 166 168	4,50	51,8	54,1	-2,3
05_C	oostgevel 166 168	7,50	53,2	55,2	-2,0

Model: model wegverkeer tbv omwonenden
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	oostgevel 152 154	8,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
05	oostgevel 166 168	8,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
03	oostgevel 160 162	8,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
04	oostgevel 164	8,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
02	oostgevel 156 158	8,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja



Datum
15 maart 2016

Gemeente Zeist
College van Burgemeester en wethouders
Mevrouw D. Melman
Postbus 513
3700 AM ZEIST



Ink-Z

contactpersoon

ing. N.J. te Nijenhuis
Afdeling Beleid en Expertise
Directie Risicobeheersing

Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

088 878 39 20
n.te.nijenhuis@vru.nl

Ons kenmerk
16.00111146

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Onderwerp

Advies concept voorontwerpbestemmingsplan Kroostweg-Noord te Zeist

Geachte mevrouw Melman,

Op 29 februari jl. heeft u de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van een vooroverleg, art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het concept voorontwerpbestemmingsplan Kroostweg-Noord te Zeist. Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik.

Externe veiligheid

Na bestudering van het concept voorontwerpbestemmingsplan concludeer ik dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een transport van gevaarlijke stoffen per weg, spoor, water of buisleiding dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van een routing van gevaarlijke stoffen over de weg, namelijk de Kromme-Rijnlaan. De vervoersintensiteit over deze weg met gevaarlijke stoffen is, zoals u ook stelt in het voorontwerpbestemmingsplan, laag. Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid zie ik dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkelingen van het plangebied.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Ik wil u er op wijzen, dat er voor de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de hulpverleningsdiensten voldaan moet worden aan het gestelde in afdeling 6.7 en 6.8 uit het Bouwbesluit 2012. Voor de capaciteit van de betreffende bluswatervoorziening zoals vermeld in afdeling 6.7 uit het Bouwbesluit verwijs ik u naar de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

Veiligheidsregio Utrecht

Postbus 3154
3502 GD Utrecht
088 878 1000
info@vru.nl
www.vru.nl
www.vrubrandweer.nl
veiligheidsregioutrecht
@vrutrecht

Iban

NL18 BNGH 0285 1331 79

kvk

51817330

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over de bluswatervoorziening en/of bereikbaarheid, dan kunt u contact opnemen met de heer K. de Boer, afdeling Preventie uit werkgebied 1, k.de.boer@vru.nl of telefonisch op 088 – 878 35 54. Voor vragen over de externe veiligheid kunt u contact opnemen met mevrouw N.J. te Nijenhuis, afdeling Beleid en Expertise, n.te.nijenhuis@vru.nl of telefonisch op 088-878 39 20.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Utrecht,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Booij', is located below the text of the letter.

H. Booij
Afdelingshoofd Beleid & Expertise
Directie Risicobeheersing

i.a.a:

- VRU, Afdeling Preventie 1, team Vergunningen & Advisering Zeist.
- Provincie Utrecht, de heer E. Blokker.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE KROOSTHOF

Wat vooraf ging

Lokale kennis en ervaring helpen de plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen vaak verbeteren. Ontwikkelaar DAO Projectontwikkeling vindt participatie door de omgeving bij ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen zeer wenselijk maar feitelijk ook noodzakelijk voor het ontwikkelen en bouwen van een mooie woonbuurt. Daarom heeft DAO Projectontwikkeling zich ingespannen om zo open en transparant mogelijk te communiceren met alle belanghebbenden in de omgeving van de nieuw te bouwen Kroosthof. Een aantal omwonenden is op belangrijke momenten ook individueel betrokken bij de ontwikkeling. Hieronder volgt een korte schets van wat vooraf ging.

Aankoop

In 2015 heeft ontwikkelaar DAO Projectontwikkeling een koopovereenkomst met de heer en mevrouw Van Bommel gesloten voor de aankoop van het veld met paardenwei gelegen achter de Kroostweg-Noord en langs de Kromme Rijnlaan. De ontwikkelaar wil op het veld vijf woningen realiseren. De gemeente Zeist heeft na een conceptaanvraag van DAO een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De conclusie was dat de gemeente Zeist in principe bereid is aan dit plan medewerking te verlenen.

Direct omwonenden inrit

Door de ontwikkelaar is met de 2 eigenaren die langs de inrit wonen gesproken om uit te leggen wat de bedoeling is en of er zaken zijn waar ze rekening mee moeten houden. De eigenaar van Kroostweg-Noord 166 heeft aangegeven geen moeite te hebben met de voorgestelde ontwikkeling. De eigenaar van nummer 164 heeft toen aangegeven geen moeite te hebben met de realisatie van de 5 woningen, maar wel met de geplande ontsluiting.

Eigenaren Kroostweg-Noord 164

Met de eigenaren van Kroostweg-Noord 164 is een aantal keer gesproken, en ook eea per mail overlegd. Het laatste overleg vond plaats op 13 februari 2017, waarbij voorstellen zijn gedaan voor de inrichting van de inrit. Het ging dan met name om schutting en bestrating.

Informatiebijeenkomst

Na het uitvoeren van de diverse onderzoeken tbv het wijzigen van het bestemmingsplan bleken er uit de conclusies geen bezwaren voor het plan.

Op dinsdagavond 13 september 2016, heeft de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst georganiseerd bij de familie Van Bommel thuis. De omwonenden uit de Kroostweg-Noord 152-168 waren hiervoor uitgenodigd. Uiteindelijk kwamen de eigenaren van 7 woningen naar de bijeenkomst.

Verslag

Van de informatiebijeenkomst heeft de ontwikkelaar een verslag gemaakt. Dat is zowel per mail als per post verstuurd aan alle aanwezigen op 4 oktober 2016. Hierbij zaten ook de gepresenteerde tekeningen en de concept verbeelding van het plan. Van dit verslag is tevens een exemplaar naar de gemeente Zeist gezonden.

Reactie

In reactie op het verslag, hebben de bewoners van Kroostweg-Noord 154-164, 168 in een schriftelijke reactie aan de gemeente van 14-10-2016 verschillende opmerkingen gemaakt. De ontwikkelaar heeft alle opmerkingen zorgvuldig bekeken en overlegd met de gemeente.

Aankondiging

Op 8 februari 2017 heeft de ontwikkelaar een mail verstuurd naar de omwonenden waarin werd aangekondigd dat een voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan beschikbaar is om door iedereen te worden ingezien. Tevens heeft de ontwikkelaar in de mail uiteen gezet wat er met alle opmerkingen van de omwonenden ten aanzien van de omvang van de woningen; de ontsluiting via de Kromme-Rijnlaan; de waterhuishouding; het bouwproces; de heipalen en de bebouwing langs de Kromme-Rijnlaan is of wordt gedaan. Per thema is toegelicht wat de afwegingen waren en welke keuzen er uiteindelijk zijn gemaakt.

Inspraakreacties

Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft een aantal omwonenden inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn zorgvuldig beoordeeld, samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien. Voorafgaand aan de start van de zienswijzenprocedure is wederom een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden.