

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Kroostweg-Noord

September 2017

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kroostweg-Noord' heeft van 15 juni t/m 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 57 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1 (54 reclamanten)

1.1

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten zijn van mening dat ze onvoldoende in staat waren om zienswijzen in te dienen, omdat de terinzagelegging deels in de vakantieperiode was. Daarom hebben enkele buurtbewoners gevraagd om de termijn van terinzagelegging te verlengen.
<i>Reactie gemeente</i>	Het bestemmingsplan heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2017 ter inzage gelegen. De Wet ruimtelijke ordening noch de Algemene wet bestuursrecht verzet zich tegen het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode. Het beleid van de gemeente (zie raadsbesluit van 9 december 2014) is dat de termijn van terinzagelegging voor maximaal de helft overlapt met de zomervakantie. De termijn van terinzagelegging overlapt 2,5 weken met de zomervakantie en is daarmee geheel conform het beleid van de gemeente. Het besluit om de terinzagelegging niet te verlengen is daarom juist. De ontwikkelaar heeft zich ingespannen om zo open en transparant mogelijk te communiceren met omwonenden die redelijkerwijs als belanghebbende moeten worden gezien. Zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Algemene wet bestuursrecht stelt geen eisen aan de wijze van informeren van omwonenden door een initiatiefnemer van een plan. De door reclamanten genoemde 150 meter is in dit kader dan ook geen maatgevend criterium voor het informeren van omwonenden door een initiatiefnemer. De gemeente vindt het belangrijk dat omwonenden van een planontwikkeling, die redelijkerwijs als belanghebbenden kunnen worden gezien, hierover geïnformeerd worden. In dit geval is hieraan door initiatiefnemer ruimschoots voldaan. In dit kader hebben reclamanten tijdens informatieavonden in de buurt (op 13 september 2016 en 29 mei 2017) en middels het indienen van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid gehad om reacties in te dienen. De omwonenden zijn verder door de ontwikkelaar per brief geïnformeerd over de mogelijkheden voor het indienen van inspraakreacties en zienswijzen. De gemeente heeft dit de insprekers op het voorontwerpbestemmingsplan ook nog per brief gemeld. Daarbij is op 8 februari 2017 en 14 juni 2017 een kennisgeving van de terinzagelegging van respectievelijk het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Nieuwsbode en op de gemeentelijke website. Dit alles wordt voldoende geacht. Voor een verdere beschrijving van het proces rondom participatie en communicatie wordt verwezen naar bijlage 3 van deze nota.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan diverse punten onjuist zijn en ontbreken. Als voorbeeld noemen de reclamanten dat in het bestemmingsplan niet is vermeld dat de gronden in het vigerende bestemmingsplan niet bebouwd mogen worden.
<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. In paragraaf 1.3 van de toelichting is reeds vermeld dat op grond van het vigerende bestemmingsplan bebouwing in de vorm van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten geven aan dat in het geldende bestemmingsplan is bepaald dat er geen bebouwing geplaatst mag worden in het plangebied. Ambtenaren van de gemeente hebben altijd aangegeven dat er specifieke redenen zijn om op deze gronden geen bijgebouwen te plaatsen. Deze redenen zijn terug te vinden in het geldende bestemmingsplan. De reclamanten zien het ontwerpbestemmingsplan als een breuk met het huidige bestemmingsplan. Onbegrijpelijk gezien het feit dat: 1. het bestemmingsplan voor de rest van het gebied onveranderd blijft; 2. reclamanten niet bekend zijn 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'. De reclamanten vragen waaruit blijkt dat dit inzicht gewijzigd is.
<i>Reactie gemeente</i>	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 ontwerpbestemmingsplan is een voorbeeld van een dergelijk postzegelbestemmingsplan. Net als het geldende bestemmingsplan is ook dit ontwerpbestemmingsplan getoetst aan het geldende beleid. Daaruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan passend is binnen het geldende beleid. Op het streefbeeld 2020 in de 'Structuurvisie Zeist 2020' is het plangebied reeds aangewezen voor bebouwing. Daarmee is geen sprake van een breuk met het gemeentelijk beleid. Omdat er ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan nog geen initiatief bekend was, is de mogelijkheid om het perceel te bebouwen destijds niet opgenomen in het bestemmingsplan. Wel is het perceel in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd voor 'Wonen', hetgeen overigens ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan (Zeist West 2002) het geval was. De waardevolle groene verbinding langs de Kromme-Rijnlaan (buiten het plangebied) blijft bestaan en aanvullend daarop wordt een strook binnen het plangebied als 'Groen' bestemd.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten zijn van mening dat de ontwikkeling niet past in de 'Structuurvisie Zeist 2020'. In het plan zou geen enkele onderbouwing worden gegeven waarom het plan zou passen in de 'Structuurvisie Zeist 2020'. Naar mening van de reclamanten past het plan niet binnen de volgende punten van de structuurvisie: 1. <i>'bebouwing zal moeten passen in de bestaande omgeving'</i> (blz. 32). 2. <i>'er zijn uitzichten op het groen van de omgeving. Zij vormen de 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).
<i>Reactie gemeente</i>	In hoofdstuk 3.3.1 van het ontwerpbestemmingsplan 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 de reclamanten aangehaalde punten is het plan in overeenstemming: 1. De reclamanten geven aan dat het plan niet in de omgeving zou passen, omdat er sprake is van tweedelijsbebouwing en het plan slecht bereikbaar is. 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 gezien hun positionering ten opzichte van de Kroostweg-Noord als tweedelijsbebouwing gezien kunnen worden. Onderlinge verschillen als het aantal woningen, de inrichting van de openbare ruimte en de wijze van ontsluiting zijn niet relevant voor het wel of niet aanmerken van de woningen als tweedelijsbebouwing. Zie reactie onder 1.7 voor de bereikbaarheid van de woningen. 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 hoger gelegen groen. De bestaande groenstructuur langs de Kromme-Rijnlaan blijft behouden en aanvullend daarop wordt een strook binnen het plangebied als 'Groen' bestemd. Aangezien de uitzichten op het groen niet verdwijnen, blijven de dwarsrelaties met de lager gelegen gebieden 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 ontwerpbestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door in de zone langs de Kromme-Rijnlaan, aanvullend op de bestaande groenstrook, een strook met de bestemming 'Groen' op te nemen. De bestaande beplantingssingel langs de Kromme-Rijnlaan blijft behouden.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten stellen dat er geen rekening gehouden is met de ontwikkeling van het gebied rondom de Kromme-Rijnlaan, de verbreding van de Kromme-Rijnlaan en de extra druk op de groenstrook die de eventuele aanleg van een fietstunnel met zich mee brengt.
<i>Reactie gemeente</i>	De keuze om de woningen niet direct te ontsluiten via de Kromme-Rijnlaan sorteert voor op toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Andere toekomstige en voorlopig onbekende ontwikkelingen buiten het plangebied zijn in het kader van het bestemmingsplanplan niet relevant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen betrekking op wijzigingen ten aanzien van de Kromme-Rijnlaan en de bestaande groenstrook daarlangs.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.6

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met recentelijk afgegeven advies van de Gezondheidsraad (GR) aan de Tweede Kamer. In dit advies heeft de GR aangegeven dat de aanleg van 'gezond groen' de afgelopen decennia is achtergebleven bij de groei en veranderde samenstelling van de stedelijke bevolking. De GR heeft daarom geadviseerd in en om steden meer groen voor recreatie aan te leggen.
<i>Reactie gemeente</i>	De bestaande smalle groenstrook dient als afscheiding tussen de Kromme-Rijnlaan en de naastgelegen woonwijk. Recreatief gebruik van deze bestaande groenstrook is, mede vanuit het perspectief van gezondheid, niet gewenst en niet haalbaar. Het advies van de GR om meer groen voor recreatie aan te leggen is niet toepasbaar op de groenstrook in het plangebied. Aanvullend op de bestaande groenstrook is binnen het plangebied een strook met de bestemming 'Groen' (niet specifiek voor recreatief gebruik) opgenomen.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.7

<i>Zienswijze</i>	Het plangebied wordt ontsloten via een woonpad, een term die bij de reclamanten onbekend is. De reclamanten geven verder aan dat zij zich
-------------------	---

	zorgen maken 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 het woonerf 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 het 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. De reclamanten missen een parkeer- en verkeersonderzoek in het bestemmingsplan. Ze zien graag dat bovenstaande onderzocht wordt.
<i>Reactie gemeente</i>	1. De toegangsweg tot het project, aangeduid met de term 'woonpad', wordt gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren. De weg is als het ware een oprit naar hun woningen. Om die reden is de vormgeving niet gebonden aan landelijke Duurzaam Veilig richtlijnen of inrichtingseisen. De oprit krijgt een breedte van 3,50 m. Hiermee voldoet de oprit overigens wel aan de CROW-richtlijn die een breedte voorschrijft van ten minste 3,40 m. De toegangsweg kan, net als de meeste opritten, in één richting bereden worden. In- en uitrijdend verkeer zal dus even op elkaar moeten wachten. Met de verwachte intensiteiten en de lengte van nog geen 50 m leidt dit niet tot problemen. Gezien het private eigendom van de toegangsweg, het kleine aantal gebruikers, de lage intensiteiten en de beperkte lengte is de voorgestelde vormgeving acceptabel. Ook de Veiligheidsregio Utrecht heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen deze vormgeving (zie hierna onder punt 3). Overigens betreft deze wijze van ontsluiten geen unieke situatie binnen de gemeente Zeist. In dit kader kan bijvoorbeeld worden verwezen naar het plan Gramserweg 37, waarbij de geplande woningen op eenzelfde wijze worden ontsloten. 2. De aansluiting van het woonerf op de Kroostweg-Noord zal als ondergeschikte aansluiting worden uitgevoerd. Concreet betekent dit dat de toegangsweg, net als alle andere opritten in de straat, vormgegeven wordt als uitrit. De T-kruising en de huidige

	voorrangssituatie ter plaatse blijft hierdoor gehandhaafd. De geringe breedte van het woonerf draagt juist bij aan deze ondergeschiktheid. 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 woonerf 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 bijvoorbeeld een vuilnisauto toegang te geven tot het woonerf. Containers dienen te worden aangeboden aan het begin van het woonerf. Voor onderhavig plan wordt voldaan aan hetgeen in het advies van de Veiligheidsregio Utrecht (zie bijlage 1 bij deze nota) wordt gesteld ten aanzien van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de hulpdiensten. 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 aan dat het in- en uitrijden van auto's en busjes op een normale wijze kan plaatsvinden. Dit kan positief worden bevestigd. 5. Brievenbussen zullen niet geplaatst worden aan de Kroostweg-Noord of het woonerf, omdat de woningen met een bestelbus bereikt kunnen worden, zonder dat er achteruit gereden hoeft te worden. Het aanbieden van 5 extra afvalbakken aan de Kroostweg-Noord leidt tot een beperkte extra belasting voor de omwonenden. In het bestemmingsplan gaat paragraaf 4.4 in op het aspect 'verkeer en parkeren'. Daar is te lezen dat het plan voorziet in de berekende 11 parkeerplaatsen. Gezien de beperkte verkeerstoename van 41,4 verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkeling en het feit dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt, is het uitvoeren van een aanvullend parkeer- en verkeersonderzoek niet nodig.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.8

<i>Zienswijze</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. De reclamanten achten dit onwenselijk. Daarnaast is er sprake van schade in woongenot en daling van waarde van de woning. De reclamanten zijn van mening dat het plan een breuk vormt met het beleid en hetgeen de gemeenteambtenaren hebben gecommuniceerd, omdat het geldende bestemmingsplan geen bijgebouwen toestaat.
<i>Reactie gemeente</i>	Dergelijke schades worden niet beoordeeld bij de inspraak op het bestemmingsplan. Wanneer reclamanten menen dat er sprake is van schade in woongenot en van daling van de woningwaarde, kunnen zij na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij de gemeente. Zie reactie onder 1.3 voor de strijd met het geldende bestemmingsplan en de relatie met het beleid.

<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
------------------	---

1.9

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten missen de toetsing aan de Welstandsnota. Het plan voldoet namelijk niet aan de Welstandsnota, omdat tweedelijsbebouwing in de nota wordt uitgesloten. De reclamanten ontvangen graag het welstandsadvies.
<i>Reactie gemeente</i>	Het betreft hier een bestemmingsplan, geen concreet bouwplan. 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. De tweedelijsbebouwing wordt als passend beoordeeld (zie reactie onder 1.4).
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.10

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten zijn van mening dat de regeling voor een bedrijf of beroep aan huis een enorme en onredelijke verzwaring ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is. Een beroep of bedrijf aan huis zou niet passen binnen de omgeving.
<i>Reactie gemeente</i>	De mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet verruimd. Omdat bij woningen in de omgeving dezelfde eisen (bedrijfsactiviteiten van categorie 1 of 2, geen horeca en detailhandel, maximaal 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, maximaal 100 m ²) gelden, is dat passend binnen de omgeving.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.11

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten zijn van mening dat de bouw van vergunningvrije bouwwerken negatieve gevolgen heeft voor het zicht op het groen en de waterhuishouding.
<i>Reactie gemeente</i>	Op grond van artikel 2 van bijlage II van het Bor zijn in het achtererfgebied vergunningvrije bijbehorende bouwwerken toegestaan. Binnen een afstand van 4 m van het hoofdgebouw mag er niet hoger worden gebouwd dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag, tot een maximum van 5 m. Bijbehorende bouwwerken verder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen ten minste 3 m hoog zijn. Bij bouwen hoger dan 3 m, gelden specifieke eisen voor de dakvorm en de bouwhoogte ten opzichte van naburige percelen om te voorkomen dat daar te veel zonlicht wordt weggenomen. Hierbij geldt dat het dak tenminste twee schuine dakvlakken moet krijgen. De dakvoet mag niet hoger zijn dan 3 m. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok mag maximaal 5 m bedragen en wordt verder in hoogte begrensd volgens de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3= maximale daknokhoogte [m]. Gezien het bovenstaande kan de maximale bouwhoogte van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken nabij de bestemming 'Groen' nooit meer

	bedragen dan 5 m. De gemiddelde oppervlakte van het achtererfgebied bedraagt circa 390 m² per woning. Bij deze oppervlakte mag gemiddeld per woning circa 100 m² aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Het ontwerp van de woningen gaat uit van de bouw van een aangebouwde garage met een oppervlakte van circa 30 m² op het zij- en achtererf bij de woningen. Daarmee ligt het voor de hand dat maximaal circa 70 m² aan bijbehorende bouwwerken vrijstaand van het hoofdgebouw kan worden gebouwd. Uitgaande van deze maximale oppervlakte, het feit dat de percelen op het achtererf breder worden en ter plaatse van de bestemming 'Groen' (groenstrook aanvullend op de bestaande groenstrook) geen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, is vrijwel uitgesloten dat de gronden grenzend aan de groenstrook voor een groot deel bebouwd zullen worden met vergunningvrije bijbehorende bouwwerken. Vanwege de eerdergenoemde maximale goot-en bouwhoogte, maximale oppervlakte en de lagere ligging van het achtererf bij de woningen ten opzichte van het groen, zal de bouw van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken geen negatieve gevolgen hebben voor het zicht op het groen (zie verder reactie onder 1.4). In paragraaf 4.3 van de toelichting is er rekening mee gehouden dat een deel van de tuinen verhard zal worden. 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 maatregelen voort 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. Het beperken van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 2 van bijlage II van het Bor in combinatie met het treffen van maatregelen is voldoende om negatieve gevolgen voor de waterhuishouding te voorkomen.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.12

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten stellen dat sprake is van een verslechtering van de geluidsbelasting op gevels van woningen in de omgeving. Dit baseren zij op het ontwerpbesluit hogere waarden.
<i>Reactie gemeente</i>	In het ontwerpbesluit hogere waarden zijn hogere waarden verleend voor de nieuw te bouwen woningen. Het begrip hogere waarde is een juridische term die voortkomt uit de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is geregeld hoe gevoelige functies beschermd moet worden tegen teveel geluid van onder andere het wegverkeer. Daarvoor is in de wet een voorkeurswaarde opgenomen die moet worden nagestreefd. Deze voorkeurswaarde bedraagt 48 dB. Geluidsbelastingen hoger dan de voorkeurswaarde kunnen niet altijd worden voorkomen. In veel gevallen wordt de voorkeurswaarde

	overschreden. Dit is niet alleen in de gemeente Zeist zo, maar het komt overal in Nederland langs drukke (spoor)wegen voor. De Wet geluidhinder biedt daarom de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. Dit heet een hogere waarde. Een hogere waarde kan niet zo maar worden verleend. Dat kan pas als voldoende is gemotiveerd waarom niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. Hierbij moet worden aangetoond dat bron- en overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld een stiller wegdek of een geluidsscherm) ter plaatse niet mogelijk zijn. In het ontwerpbesluit hogere waarden is gemotiveerd dat deze maatregelen niet getroffen kunnen worden. Ook geldt een maximale hogere waarde; deze bedraagt 63 dB. De gemeente Zeist heeft in het geluidbeleid opgenomen dat in eerste instantie gestreefd moet worden naar een maximale hogere waarde van 58 dB. Deze beide waarden worden niet overschreden. Voor alle volledigheid dient benadrukt te worden dat een hogere waarde dus niet per definitie betekent dat in de toekomst bij de nieuwe woningen, en ook bij de bestaande woningen meer geluidhinder op zal treden. Uit het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de bestaande woningen aan de Kroostweg-Noord (bijlage 4 bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat de nieuwbouw voor veel bestaande woningen een afschermende werking heeft. Alleen op de bestaande woningen Kroostweg-Noord 152-154 blijft de geluidsbelasting gelijk; deze woningen worden door de nieuwbouw niet afgeschermd. Op alle andere woningen neemt de geluidbelasting af als gevolg van afscherming door de nieuwe woningen. De woningen Kroostweg-Noord 166-168 worden het meest afgeschermd. De afname van de geluidsbelasting op deze twee woningen bedraagt 2,0 dB en 2,6 dB. Dat bij de nieuwe woningen de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden betekent niet dat een verslechtering bij de bestaande woningen optreedt. De reclamanten stellen daarmee ten onrechte dat sprake is van een verslechtering van de geluidsbelasting op gevels van woningen in de omgeving van het plangebied. Er is derhalve geen sprake van een verslechtering van de leefomgeving van de aan- en omwonenden en toekomstige bewoners.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.13

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten zijn van mening dat aanwonenden vanwege het plan hun vrije zicht op het groen langs de Kromme-Rijnlaan verliezen en, andersom, dat het zicht vanuit de Kromme-Rijnlaan en de nog te bouwen woonwijk aan de overkant van de weg op de woningen verslechtert. Dat heeft volgens reclamanten invloed op de inbraakgevoeligheid van de woningen. Daarnaast zal het plaatsen van louter een hekwerk met een begroeiing van hederen aan de rand van het terrein het terrein beter toegankelijk maken voor inbrekers.
<i>Reactie gemeente</i>	Zoals bij de reactie onder 1.4 is uiteengezet, verslechtert het zicht vanuit de woningen op het groen niet. Andersom verslechtert het zicht vanuit de Kromme-Rijnlaan op de woningen ook niet.

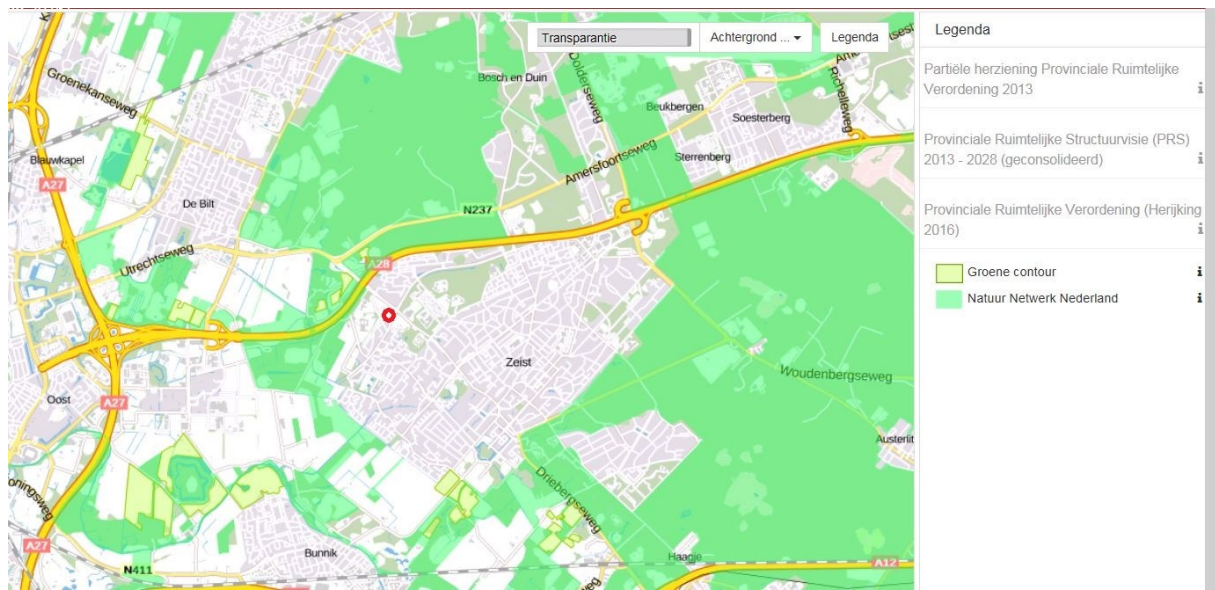
	De bestaande beplantingssingel langs de Kromme-Rijnlaan blijft in zijn geheel behouden. Het hekwerk met begroeiing van hедера wordt, in tegenstelling tot waar reclamanten vanuit gaan, geplaatst op de gronden die aanvullend op de bestaande groenstrook als 'Groen' zijn bestemd binnen het plangebied. Het plaatsen hiervan is geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen. Daarom zijn de woningen vanaf de Kromme-Rijnlaan niet beter toegankelijk voor inbrekers.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de plaatsing en de instandhouding van het hekwerk met begroeiing van hедера is geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen.

1.14

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten zijn van mening dat er tijdens de sanerings- en bouwwerkzaamheden door onder andere bouwverkeer en containers overlast voor omwonenden optreedt. Het is bij de omwonenden niet bekend op welke manier de sanerings- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd zullen worden.
<i>Reactie gemeente</i>	In het kader van het bestemmingsplan is de manier waarop de sanerings- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden niet relevant. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan de gemeente hieraan eisen stellen.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.15

<i>Zienswijze</i>	De reclamanten zijn van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan 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. Naar mening van de reclamanten 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>	Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 van het ontwerpbestemmingsplan 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 vijf woningen, ligt ver beneden deze drempelwaarde. Een m.e.r.-beoordeling is daarom 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. Ter illustratie hiervan is op de volgende pagina een uitsnede opgenomen van genoemde kaart. De ligging van het plangebied is hierin met een rode cirkel aangegeven.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (herijking 2016) van de provincie Utrecht, kaart 'Natuur'

Zienswijze 2

2.1

<i>Zienswijze</i>	De reclamant is van mening dat de groenstrook langs de Kromme-Rijnlaan (gronden met bestemming 'Groen') overgedragen moet worden aan de gemeente. Daarnaast is reclamant van mening dat voorkomen moet worden dat langs de weg ongewenste achterkantsituaties ontstaan en dat de groenstrook bebouwd en/of voorzien van verharding mag worden. Volgens de reclamant is dit alles onvoldoende in het bestemmingsplan geborgd.
<i>Reactie gemeente</i>	Het voorstel om de groenstrook (gronden met bestemming 'Groen') over te dragen aan de gemeente is in publiekrechtelijk opzicht en in het kader van het bestemmingplan niet relevant. De gronden met de bestemming 'Groen' worden toegevoegd aanvullend op de bestaande groenstrook langs de Kromme-Rijnlaan en worden eigendom van de nieuwe bewoners. De bestaande groenstrook (buiten het plangebied) blijft in eigendom van de gemeente, waardoor het openbare karakter van de groenstrook buiten het plangebied min of meer verzekerd is. Om te zorgen voor een groene (begroeide) afscheiding tussen de nieuwe woonkavels en de bestaande groenstrook grenzend aan de Kromme-Rijnlaan zal de ontwikkelaar het bouwkegel bovendien begrenzen door bij oplevering van de woningen een hekwerk met een begroeiing van hедера te plaatsen. Het plaatsen en de instandhouding hiervan is geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen worden aangelegd. Omdat de woningen in westelijke richtingen ontsloten worden is uitgesloten dat er binnen de bestemming 'Groen' in- en uitritten en andere verhardingen behorende bij de woningen worden aangelegd. Verder zijn in- en uitritten tot 60 m² in het geldende bestemmingsplan al toegestaan en leent de hoogteligging van de groenstrook zich niet voor het aanleggen van in- en uitritten bij de woningen. De bouwwerken die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bij de bestemming horende andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde). Voorzieningen die enkel aan de woningen toebehoren en gebouwen zijn dus niet toegestaan. De vrees dat langs de weg ongewenste achterkantsituaties ontstaan, is daarmee ongegrond.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de plaatsing en de instandhouding van het hekwerk met begroeiing van hедера is geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen.

Zienswijze 3

3.1

<i>Zienswijze</i>	De reclamant acht het van belang dat er in de achtertuinen bij de woningen geen bebouwing mogelijk is, mede omdat al voorzien is in garages bij de woningen. De reclamant wenst verder dat de garages positief worden bestemd. Dit om te waarborgen dat er vanaf de Kromme-Rijnlaan een redelijk open zicht mogelijk blijft en het landschappelijke beeld niet verstoord wordt.
<i>Reactie gemeente</i>	Langs de Kromme-Rijnlaan is in het ontwerpbestemmingsplan een strook opgenomen met de bestemming 'Groen'. De bouwwerken die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bij de bestemming horende andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde). Voorzieningen die enkel aan de woningen toebehoren en gebouwen zijn dus niet toegestaan (zie reactie onder 2.1). Verdere beperkingen ten aanzien van het bebouwing op de achtererven bij de woningen wordt niet noodzakelijk geacht voor het zicht vanaf de Kromme-Rijnlaan en het landschappelijke beeld (zie reactie onder 1.11).
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2

<i>Zienswijze</i>	De reclamant is van mening dat binnen de bestemming 'Groen' alleen groenvoorzieningen toegestaan mogen zijn om voor een passende afschermende werking te zorgen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 2.1.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3

<i>Zienswijze</i>	De reclamant is van mening dat het hekwerk met begroeiing van hедера voor de toekomst niet gewaarborgd is. Daardoor kan niet voorkomen worden dat de toekomstige bewoners de groenstrook betreden.
<i>Reactie gemeente</i>	De plaatsing en de instandhouding van het hekwerk met begroeiing van hедера is niet vastgelegd in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Om die reden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de plaatsing en de instandhouding van een hekwerk met begroeiing op de voor 'Groen' aangewezen gronden, binnen een jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat aan artikel 6 van de planregels de volgende voorwaardelijke verplichting is toegevoegd: <i>"Het gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 6.1 is uitsluitend toegestaan indien op de voor 'Groen' aangewezen gronden binnen een jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een hekwerk met begroeiing van hедера met een bouwhoogte van maximaal 2 m wordt geplaatst en in stand wordt gehouden"</i> .

3.4

<i>Zienswijze</i>	De reclamant is van mening dat de berekeningen in het akoestisch onderzoek (alsnog) aangevuld moet worden met de beoogde woningbouw aan de overzijde van de Kromme-Rijnlaan (Zeister Warande).
<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 (zie bijlage 2 bij deze nota) blijkt dat de geluidsbelastingen daardoor 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 op basis van de meest recente verkeersgegevens is dan ook niet noodzakelijk.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

4.1

<i>Zienswijze</i>	De reclamant vraagt zich af waarom de beoogde woningen van de Zeister Warande en de bestaande woningen aan de Graskamp, Duifhuis en Vinkenlaag ontsloten worden via de Kromme-Rijnlaan, maar dat bij de 5 nieuwe woningen aan de Kroosweg-Noord niet mogelijk is.
<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. Reclamant heeft zelf ook bij de gemeente het verzoek gedaan de ontsluiting aan de andere zijde te leggen en heeft middels een tweetal gesprekken met de gemeente (op 6 december 2016 en 11 januari 2017) een uitgebreide toelichting gehad waarom dit niet mogelijk is. Het beleid van de gemeente is dat er geen nieuwe aansluitingen komen op de zogenaamde gebiedsontsluitingswegen als de Kromme-Rijnlaan en de Utrechtseweg, tenzij er geen alternatieven zijn. Op dergelijke doorgaande wegen heeft de doorstroming van het verkeer prioriteit. Bestaande aansluitingen kunnen behouden blijven, maar waar mogelijk wordt het aantal aansluitingen zelfs teruggebracht. Dat gebeurt bijvoorbeeld bij de aansluiting van de Zeister Warande op de Utrechtseweg. Daar waren voorheen drie aansluitingen en straks nog maar één. De aansluiting van de Zeister Warande op de Kromme-Rijnlaan blijft wel intact. Deze aansluiting ligt er overigens al zeker 15 jaar. Bij de bestaande woningen aan de Graskamp, Duifhuis en Vinkenlaag is de groenstructuur wel doorbroken. Hier gaat het echter niet om een ontsluitingsweg, maar om een langzaamverkeersverbinding van enkele meters breed. Verder is de grondstrook ter plaatse van de langzaamverkeersverbinding minder dicht begroeid. Daardoor is visueel geen sprake van het doorbreken van de groenstructuur.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2

<i>Zienswijze</i>	De reclamant wenst dat de tijdelijke in- en uitrit ten behoeve van de sanerings- en bouwwerkzaamheden aansluit op de Kromme-Rijnlaan om schade en overlast te voorkomen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 1.7 en 1.14. Een tijdelijke in- en uitrit ten behoeve van de sanerings- en bouwwerkzaamheden die aansluit op de Kromme-Rijnlaan is geen onderdeel in het kader van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dit punt overlegd worden met de gemeente om te bezien of dit mogelijk is.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3

<i>Zienswijze</i>	De reclamant stelt dat de afspraken met de ontwikkelaar over het woonpad en het voorkomen van overlast niet de zekerheid bieden dat deze afspraken door de toekomstige bewoners van de woningen ook nageleefd worden.
<i>Reactie gemeente</i>	De afspraken tussen de reclamant en de ontwikkelaar betreffen onder meer het vervangen van de gehele bestrating en afwatering van zowel de inrit van de reclamant als het woonerf om een duidelijk onderscheid te maken tussen beide percelen. Verder is aangeboden op de erfgrans een nieuwe schutting te plaatsen ter afscherming van de inrit. In het kader van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om aanvullende eisen te stellen aan het voorkomen van hinder.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.4

<i>Zienswijze</i>	De reclamant is van mening dat auto's en bestelbussen bij een wegbreedte van 3,5 m niet op een normale wijze in en uit kunnen rijden. Verder geeft reclamant aan dat hij voornemens is een erfafscheiding te plaatsen en dat dit een belemmering zal vormen voor de mogelijkheden om in en uit te rijden.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 1.7. Wanneer de erfafscheiding op de perceelgrens wordt geplaatst, neemt de breedte van het woonerf niet af. Daarmee is uitgesloten dat auto's en bestelbussen het woonerf niet op een normale wijze kunnen verlaten, waarbij het (zoals beschreven bij reactie onder 1.7) mogelijk is om te draaien en dus het woonerf kan worden verlaten zonder achteruit te hoeven rijden.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.5

<i>Zienswijze</i>	De reclamant vraagt zich af wat de geluidsbelasting op zijn woning is vanwege wegverkeer over het woonpad.
<i>Reactie gemeente</i>	De Kroostweg-Noord en het woonerf betreffen 30 km/uur wegen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat dergelijke wegen geen onderzoekzone hebben. Om die reden zijn deze wegen niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Omdat het woonerf een lage verkeersintensiteit kent, kan gesteld worden dat sprake zal zijn van een relatief lage geluidsbelasting.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.6

<i>Zienswijze</i>	De reclamant wenst een financiële compensatie te ontvangen voor daling van het woongenot, daling van de woningwaarde en kosten voor het realiseren van geluidswerende voorzieningen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie onder 1.8.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.7

<i>Zienswijze</i>	De reclamant stelt dat de woningen aardgasvrij gebouwd moeten worden.
<i>Reactie gemeente</i>	In paragraaf 4.8 van de toelichting is ingegaan op het aspect duurzaamheid. De woningen worden niet aardgasvrij gebouwd, maar voorzien van een hoogwaardige HR-combiketel. In combinatie met andere duurzaamheidsmaatregelen leidt dit tot een EPC van nagenoeg 0. Daarmee wordt voldaan aan het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Advies Veiligheidsregio Utrecht
2. Aanvullende geluidsberekening
3. Communicatie en participatie Kroosthof



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.

AANVULLENDE GELUIDSBEREKENING

gemeente	Gemeente Zeist
bestemmingsplan	'Kroostweg-Noord'
plan identificatie	NL.IMRO.0355.BPKroostwegNoord-OW01
kenmerk	Z-2015-16567 / 55172
datum	19 september 2017
behandeld door	mevrouw B. Jaegx
telefoon	088 – 022 50 14
aantal pagina's	2 (inclusief bijlagen)
aantal bijlagen	BIJLAGE 1 – Rekenresultaten

achtergrond

De hogere waarden voor het bestemmingsplan 'Kroostweg-Noord' zijn verleend op basis van het akoestisch onderzoek van Adviesburo Van der Boom BV met opdrachtnummer 15-239 en datum 3 mei 2016. Omdat na het uitvoeren van dit onderzoek nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, de reconstructie van de Utrechtseweg en de nieuwbouw Zeister Warande, is onderzocht of de berekende geluidsbelastingen in het akoestisch onderzoek nog representatief zijn.

nieuwe ontwikkelingen

Momenteel speelt in de omgeving van het plangebied de reconstructie van de Utrechtseweg. Voor deze reconstructie is een verkeerstudie (Rho, 18 november 2016) 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 de verkeerstudie bedraagt de toekomstige verkeersintensiteit op de Kromme-Rijnlaan 12.878 mvt/etmaal. In het akoestisch onderzoek voor het plan Kroostweg-Noord (van Adviesburo Van der Boom BV) is uitgegaan van 15.604 mvt/etmaal. Ten opzichte van de meest recente intensiteiten uit de verkeerstudie is in het akoestisch onderzoek van Adviesburo Van der Boom BV uitgegaan van een te hoge verkeersintensiteit. Hierdoor zijn de geluidsbelastingen in het akoestisch onderzoek van Adviesburo Van der Boom BV circa 0,8 dB te hoog berekend.

Daartegenover staat dat de nieuwe bebouwing van de Zeister Warande niet is meegenomen in het akoestisch onderzoek van Adviesburo Van der Boom BV. Uit een indicatieve berekening van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt dat de geluidsbelastingen (door de reflectie van de nieuwe gebouwen binnen het plan Zeister Warande) 0,2 tot 0,6 dB te laag zijn berekend. De rekenresultaten van de indicatieve berekening zijn opgenomen in de bijlage.

conclusie

Al met al is de geluidsbelasting dus netto iets te hoog berekend (0,2 tot 0,6 dB). Het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

BIJLAGE 1 – Rekenresultaten



Figuur 1: Uitsnede rekenmodel aanvullende geluidsberekening (links: exclusief Zeister Warande, rechts: inclusief eerstelijnsbebouwing Zeister Warande)

Tabel 1: Geluidsbelasting vanwege Kromme-Rijnlaan (incl. aftrek ex. art. 110g Wgh)

ontvangerpunt	hoogte	geluidsbelasting excl. Warande	geluidsbelasting incl. Warande	verschil
01	1,5 m	55,24 dB	55,69 dB	+ 0,45 dB
	4,5 m	56,43 dB	56,93 dB	+ 0,50 dB
	7,5 m	56,47 dB	57,10 dB	+ 0,63 dB
02	1,5 m	55,94 dB	56,30 dB	+ 0,36 dB
	4,5 m	57,19 dB	57,59 dB	+ 0,40 dB
	7,5 m	57,22 dB	57,74 dB	+ 0,52 dB
03	1,5 m	55,45 dB	55,68 dB	+ 0,23 dB
	4,5 m	56,72 dB	56,97 dB	+ 0,25 dB
	7,5 m	56,92 dB	57,24 dB	+ 0,32 dB
04	1,5 m	55,38 dB	55,72 dB	+ 0,34 dB
	4,5 m	56,76 dB	57,12 dB	+ 0,36 dB
	7,5 m	56,78 dB	57,25 dB	+ 0,47 dB

Opmerking: Voor de aanvullende geluidsberekening is gebruik gemaakt van het gemeentelijk akoestisch rekenmodel van de gemeente Zeist. Omdat dit rekenmodel grootschalig is opgebouwd, in tegenstelling tot het rekenmodel van Adviesburo Van der Boom BV, wijken de omgevingskenmerken af (o.a. bodemgebieden, ligging en geometrie van gebouwen en ontvangerpunten). Hierdoor komen de geluidsbelastingen uit beide rekenmodellen niet overeen. Dit is voor de aanvullende berekening niet relevant, aangezien de aanvullende geluidsberekening een verschilberekening betreft: enkel het verschil in geluidsbelasting vanwege de nieuwbouw Zeister Warande is berekend.

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 twee 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 door de ontwikkelaar een aantal keer gesproken, en ook één en ander per mail overlegd. Het laatste overleg vond plaats op 13 juni 2017, waarbij voorstellen zijn gedaan voor de inrichting van de inrit. Het ging daarbij met name om schutting en bestrating. Verder heeft de eigenaar van Kroostweg-Noord 164 over de ontsluiting van het plangebied een tweetal gesprekken gehad met de gemeente (op 6 december 2016 en 11 januari 2017) waarbij een uitgebreide toelichting is gegeven.

Informatiebijeenkomst september 2016

Na het uitvoeren van de diverse onderzoeken ten behoeve van 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 op 4 oktober 2016 zowel per mail als per post verstuurd aan alle aanwezigen. 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 19 oktober 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. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 9 februari t/m 22 maart 2017 ter inzage gelegen, waarbij iedereen een inspraakreactie kon indienen.

Inspraak

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft een aantal omwonenden inspraakreacties ingediend. Alle reacties zijn door de gemeente en de ontwikkelaar zorgvuldig bekeken, afgestemd en beoordeeld. Hiertoe is een nota van inspraak opgesteld. Alle insprekers zijn bij brief van 12 juni 2017 geïnformeerd over deze nota.

Informatiebijeenkomst mei 2017

Op maandag 29 mei 2017 heeft DAO Projectontwikkeling een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Daarbij waren eveneens de gemeente en de grondeigenaar aanwezig.

Tijdens de bijeenkomst memoreerde de ontwikkelaar de belangrijkste stappen in het doorlopen traject en presenteerde de reacties van alle omwonenden op het plan. Zo waren er mensen die hadden aangegeven dat ze vijf huizen te veel vonden voor deze locatie, omdat ze te dicht op de omliggende huizen zouden komen te staan. Ook vonden sommigen de huizen te hoog worden. Taco Meerpoel van DAO lichtte alle ontwerpbesluiten uitgebreid toe en liet weten dat het laatste punt kon worden ondervangen door in het bestemmingsplan de nokhoogte één meter te verlagen (van 11 m naar 10 m). Verder is er door de stedenbouwkundige met de verkaveling al optimaal rekening gehouden met de situering van bestaande woningen, waardoor verlies van uitzicht en/of privacy zoveel mogelijk beperkt wordt.

Omdat sommige omwonenden sterke twijfels hadden bij de ontsluiting van het plangebied, legde de ontwikkelaar uit hoe die tot stand was gekomen en dat de geplande ontsluiting volledig voldoet aan alle ruimtelijke en verkeerskundige voorwaarden. Om de omwonenden gerust te stellen over eventuele bouwoverlast, kondigde de ontwikkelaar aan dat de bouwplaats van de Kroosthof wordt aangemeld bij Bewuste Bouwers. Dit is een organisatie die bouwers een gedragscode voorschrijft waarin is afgesproken hoe op de bouwplaats moet worden omgegaan met zaken als communicatie met de omgeving, veiligheid, inzet van bekwame vakmensen, milieu en verzorging van de bouwplaats

Na de uitleg over de wijze waarop met de reacties uit de omgeving is omgegaan, lichtte de ontwikkelaar de architectuur en de inrichting van de nieuwe woningen toe. Ten slotte schetste hij het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure. Een vertegenwoordiger van de gemeente heeft vervolgens toegelicht wat de mogelijkheden zijn voor het indienen van een zienswijze.

Ontwerpbestemmingsplan

De ontwikkelaar heeft omwonenden in een ruim gebied rondom het plangebied¹ per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Tevens heeft de gemeente alle insprekers op het voorontwerpbestemmingsplan via een brief geïnformeerd over deze terinzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is op 14 juni 2017 een kennisgeving verschenen in de Nieuwsbode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

¹ Kroostweg-Noord 152 t/m 174 en Vinkenlaag 2 t/m 28