

Nota van inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan

Sanatoriumlaan 37

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Inspraak	3
Inspraakreactie inspreker 1	3
Inspraakreactie inspreker 2	7
Inspraakreactie inspreker 3	10
Inspraakreactie inspreker 4	10
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	17
Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.....	17
Vooroverlegreactie provincie Utrecht.....	17
Vooroverlegreactie Nederlandse Gasunie	18
Vooroverlegreactie Vitens	18
Aanpassingen van het bestemmingsplan	19
Bijlagen	20

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sanatoriumlaan 37' heeft overeenkomstig de Inspraakverordening Zeist 2006 vanaf 17 juli 2014, gedurende een periode van zes weken, tot en met 27 augustus 2014, ter inzage gelegen. Van de te doorlopen procedure en daaraan verbonden ter inzage termijn is openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven kennisbronnen, te weten in de Nieuwsbode van 16 juli 2014. Voorafgaand aan deze terinzagelegging heeft op 23 juni 2011 en op 10 april 2014 een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden. De informatiebijeenkomsten waren bedoeld om de omwonenden de kans te geven het plan goed te beoordelen en vragen te stellen.

Tijdens bovengenoemde periode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners.

In totaal zijn er vier inspraakreacties en vier vooroverlegreacties ingediend. In dit document worden deze behandeld, waarbij allereerst wordt ingegaan op de reacties die zijn ingediend in het kader van de inspraak en vervolgens op die van het vooroverleg. De reacties zijn samengevat, waarna de gemeentelijke reactie volgt.

Inspraak

Er zijn vier inspraakreacties ingediend:

- Inspreker 1: Sanatoriumlaan 22
- Inspreker 2: Sanatoriumlaan 23
- Inspreker 3: Sanatoriumlaan 24 en 26
- Inspreker 4: Stichting Beter Zeist

Inspraakreactie inspreker 1

1. Ligging rooilijn te ver naar voren

De voorgevel van de afgebroken Sanato stond in de rooilijn die in de jaren 30 is vastgesteld. De nieuwe woningen komen daar ver voorbij en te dicht op de tegenover gelegen woningen.

Reactie gemeente:

Rooilijnen worden vastgesteld in bestemmingsplannen. Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 2011. Het is juist dat de nieuwe woningen dicht bij de straat komen te staan de hoofdbebouwing van Sanato, waarvoor overigens veel auto's geparkeerd stonden. De overkapping van het benzinepompstation stond echter nog veel dicht op de straat, met alle drukte van komende en gaande auto's die daarbij behoort. Gemeend wordt dat het vervangen van het garagebedrijf door woningen een verbetering voor de omgeving is, en de gekozen positionering van de woningen langs de Sanatoriumlaan past in het straatbeeld van die straat, en daar in elk geval geen afbreuk aan doet. Verder is de afstand tussen de tegenoverliggende gevels volgens het plan van een maat die zeer zeker past in een royale woonbuurt.

Om enigszins tegemoet te komen aan dit punt zal de rooilijn van de woningen aan de Sanatoriumlaan 2 m naar achteren geplaatst worden. Hiervoor zal een strook van 2 m aan

de achterkant van het terrein van de gemeente worden gekocht, zodat het hele plan naar achteren geschoven kan worden.

2. Parkeerhavens passen niet bij het straatbeeld

De gehele Sanatoriumlaan heeft aan de noordzijde een groenstrook met bomen. Het plan heeft alleen parkeerplaatsen. Dat past niet in het straatbeeld.

Reactie gemeente:

Het geschetste beeld is niet geheel juist: ter plaatse van het garagebedrijf is al die tijd geen groenstrook aanwezig geweest. Ook bij de oudste woningen in de straat (nummer 25 t/m 31) ontbreekt een groenstrook. Gemeend wordt dat vervanging van de garage, met zijn geheel verharde voorplein en pompstation, door woningen met een voortuin een aanzienlijke verbetering voor de buurt is en goed past in het straatbeeld van de Sanatoriumlaan. Tevens kan er worden gesteld worden dat in de bestaande situatie op heel veel plekken langs de Sanatoriumlaan wordt geparkeerd, ook aan de overzijde is bijvoorbeeld sprake van een parkeerstrook. Het plan wijkt wat dit aspect aangaan dus niet af van de omgeving. Hiernaast is het vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk de gekozen parkeeroplossing te gebruiken. Het parkeren in het groen kan namelijk tot verkeershinder leiden (dit is de ervaring bij onder meer de locatie Sanatoriumlaan 15 t/m 23). Verkeerskundig heeft de voorgestelde situatie dus de voorkeur.

3. Ontsluitingsweg Sanatoriumlaan onwenselijk

De ontsluitingsweg die wordt gerealiseerd op de Sanatoriumlaan is om meerdere redenen niet wenselijk: dit is verkeersonveilig, er is hier onvoldoende ruimte en de weg ligt langs de achterzijde van de woningen aan de Sanatoriumlaan 25 t/m 31. Tevens is er naast de nieuwe ontsluitingsweg ruimte ingepland voor 24 containers, die naast elkaar geplaatst moeten worden en een hele lange rij gaan vormen.

Reactie gemeente:

Er is stedenbouwkundig voldoende ruimte om op de beoogde locatie een ontsluitingsweg te realiseren. Met de gekozen inrichting kan sprake zijn van een verkeerskundig veilige aansluiting. Gezien het karakter en de functie van de Sanatoriumlaan als met name woonstraat, leent deze straat zich prima om op uit te wegen. Hier kan aan toegevoegd worden dat er sprake is van minder verkeersbewegingen dan op grond van het thans geldende bestemming en de (bedrijfs-) bestemming mogelijk is. In die zin is sprake van een verkeerskundige verbetering.

Wat betreft de woningen aan de Sanatoriumlaan 25, 27, 29 en 31 kan worden gesteld dat het in principe niet ongewenst is dat direct aan de achterzijde van deze woningen een woonstraat wordt gerealiseerd. In de bestaande situatie is sprake van een autobedrijf/tankstation met ook reeds veel voorbij rijdende auto's. Bij de uitwerking van het plan zal hiervoor specifieke aandacht zijn.

De aanwezige wegversmalling vormt geen belemmering voor het plan. Middels rijcurve-simulaties in de bijlage is aangetoond dat de nieuwe toegangsweg toegankelijk is voor hulpdiensten en overig verkeer.

De opstelplaats voor containers heeft een breedte van 12,4 m. Uitgaande van een breedte van een container van 0,6 m kunnen er 20 containers naast elkaar geplaatst worden. De opstelplaats is alleen voor de containers voor de achterliggende 18 rijwoningen (blok A t/m D), de containers van de overige woningen kunnen voor elke woning aan de openbare weg worden gezet. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voldoende ruimte is voor de containers.

4. Te veel woningen op een te klein oppervlak

Het aantal woningen is veel te veel voor zo'n klein gebied. Perceelgrootte aan de Sanatoriumlaan is circa 300 m², in het plan circa 175 m². Dit past niet in deze wijk.

Reactie gemeente:

Voor inpassing in de straat is vooral de verkavelingsbreedte en de woningtypologie van belang. In het plan zijn aan de Sanatoriumlaan (en ook aan de Laan van Eikenstein), net als aan een groot deel van de Sanatoriumlaan twee-onder-een-kapwoningen gepland. De percelen hebben een breedte van circa 9,30 m. De perceelbreedte van de tegenovergelegen woningen aan de Sanatoriumlaan is 9,10 m. Het plan past qua dichtheidsbeeld uitstekend in de bestaande bebouwing van de Sanatoriumlaan.

Aan en bij de Sanatoriumlaan zijn echter ook bebouwingen met een iets andere schaal, zoals de oudste woningen aan en bij de Sanatoriumlaan, de nummers 25-35. De bebouwing in het binnengebied van het bouwplan houdt het qua schaal midden tussen deze bebouwing en de eerdere genoemde, en past dus goed in het gebied.

5. Te weinig openbaar groen

Er wordt te weinig openbaar groen gerealiseerd, dit is niet passend in de wijk.

Reactie gemeente:

Er wordt wel degelijk groen toegevoegd ten opzichte van de voorgaande (bedrijfs)bestemming, waarin helemaal geen groen aanwezig was. De typologie van de woningen en de vorm van de bijbehorende tuinen is passend in de buurt. Voor zover het betreft het straatbeeld van de Sanatoriumlaan zelf wordt verwezen naar het antwoord bij opmerking 2. Voor wat betreft de bebouwing op het binnengebied wordt er opmerkelijk gemaakt dat, mede door de situering van de parkeerplaatsen, daar een heel ruim straatprofiel ontstaat, waardoor zowel voor de bewoners zelf als passanten zo goed mogelijk zicht bestaat op het westelijk gelegen park. Door de aanwezigheid van het park en de kleine schaal van het bouwplan wordt geen reden gezien om ook in het plan zelf nog grote groenvoorzieningen aan te brengen. Overigens is de middelste bouwstrook bewust in tweeën geknipt met daartussen de mogelijkheid voor groene invulling.

6. Woningen aan de Laan van Eikenstein te dicht op de straat

De woningen worden te dicht aan de Laan van Eikenstein gebouwd. Wenselijk is om dezelfde rooilijn te hanteren die gebruikelijk is aan de Sanatoriumlaan en de P.C. Hoofllaan.

Reactie gemeente:

De afstand van de woningen tot de straat, met een kleine voortuin, een breed trottoir en een parkeerstrook, wordt gezien als passend. Er is geen sprake van een bestaande rooilijn. De

afstand van de voorgevels van de woningen tot aan de as van de weg is circa 11 m. Dit is een ruime afstand. Verder wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 1.

7. Bereikbaarheid voor hulpdiensten is slecht

De bereikbaarheid van de nieuwe woonbuurt voor de vuilnisophaaldienst, brandweer en ambulance is slecht.

Reactie gemeente:

De woonstraat is zodanig geproportioneerd dat deze bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten. Middels rijcurve-simulaties in de bijlage is aangetoond dat de nieuwe toegangsweg toegankelijk is voor hulpdiensten. Vuilnisophaaldiensten hoeven de woonstraat niet in te rijden. Het vuilnisophaalpunt voor de nieuw te maken woonstraat is namelijk in overleg gesitueerd tussen de parkeerplekken aan de Sanatoriumlaan.

8. Voorkeur voor een kleiner plan met 18 woningen

Er is een voorkeur voor de vorige versie van het plan met 18 woningen in een ruimere setting, in plaats van de wel heel intensieve bebouwing die niet in de buurt past.

Reactie gemeente:

De vorige versie betrof een ander woningtype (vrijstaande woningen). Het betrof overigens toen geen 18, maar 24 woningen. Het is gebleken dat voor de realisatie van dit woningtype markttechnisch onvoldoende ruimte is. De Zeister bebouwing bestaat uit vrijwel het volledige scala van bebouwingstypen, van eens vernieuwende grootschalige flats van 13 lagen en honderden meters lengte tot riante villa-bebouwing, met alles daartussenin. Het bouwplan, met grondgebonden woningen van twee-onder-een-kap en hele korte rijtjes, past uitstekend in dat Zeister scala. Verder wordt verwezen naar de reactie op opmerking 4.

9. Stuk grond teruggeven

Het strookje grenzend aan het voetbalveldje, dat door Sanato is gehuurd en later gekocht, zou weer openbaar groen moeten worden en niet moeten worden betrokken bij de woonbuurt.

Reactie gemeente:

De betreffende strook, die overigens nooit gehuurd is geweest maar destijds direct is aangekocht, maakt momenteel onderdeel uit van het bedrijfsperceel en is ook als zodanig bestemd. Destijds heeft de gemeente bij de verkoop de afweging al gemaakt over het belang van de strook in relatie tot het park. Teruggeven aan het park is niet aan de orde. Verder wordt gemeend dat vervanging van een parkeerterrein van een garagebedrijf door woningen met tuinen een verbetering van de situatie is.

10. Wenselijk om Sanatoriumlaan 25 t/m 31 mee te nemen in het plan

De bestaande woningen aan de Sanatoriumlaan 25, 27, 29 en 31 zouden ook bij het plan moeten worden betrokken.

Reactie gemeente:

De woningen aan de Sanatoriumlaan 25 t/m 31 zijn, met Sanatoriumlaan 33 en 35, de oudste woningen aan de Sanatoriumlaan en destijds gebouwd naar de behoefte van toen. De overige woningen aan de Sanatoriumlaan zijn enkele decennia later gebouwd. Het is niet

begrijpelijk waarom de langst bestaande woningen, die vanuit historisch perspectief karakteristiek zijn, zouden moeten verdwijnen. De woningen zijn bovendien alle particulier eigendom, waar zowel Sanato als de gemeente geen zeggenschap over heeft. De percelen zijn hiernaast niet nodig om onderhavig plan te kunnen realiseren.

Inspraakreactie inspreker 2

1. Plan past niet in de bestaande omgeving

De invulling van de woonontwikkeling past niet bij de bestaande omgeving en doet geen recht aan de bestemming, dat slechts deels bedrijf, maar ook deels groen/bos is.

Reactie gemeente:

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van het gehele Sanato-terrein, inclusief de strook grond die nooit gehuurd is geweest maar direct is gekocht. In de huidige situatie maakt deze strook grond integraal deel uit van het bedrijfsperceel en heeft dit op grond van het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming.

2. Bouwrichting geplande woonblokken

De vier woonblokken aan de achterzijde worden niet parallel en daarom niet passend gepositioneerd ten opzichte van de bestaande woningen aan de Sanatoriumlaan. Deze woonblokken borduren voort op de ruimtelijk-technische weeffout van het blokje woningen aan de Sanatoriumlaan 25 t/m 31.

Reactie gemeente:

De woningen aan de Sanatoriumlaan 25 t/m 31 zijn, met Sanatoriumlaan 33 en 35, de oudste woningen aan de Sanatoriumlaan, en destijds gebouwd naar de behoefte van toen. De overige woningen aan de Sanatoriumlaan zijn enkele decennia later gebouwd. Het is niet begrijpelijk waarom dan de langst bestaande woningen een 'weeffout' zouden zijn. Verder bevat het bouwplan een kleine zijstraat. Zoals ook elders rond de Sanatoriumlaan bij zijstraten de daaraan gelegen woningen parallel aan die zijstraat staan (bijvoorbeeld P.C. Hooftlaan), zo is dat ook in het bouwplan consequent het geval met de woningen die geprojecteerd zijn aan de binnenstraat en de Laan van Eikenstein.

3. Bebouwingsafstand

Het woningblok van 5-onder-1-kap woningen staat te dicht bij de bestaande woning aan de Sanatoriumlaan 23.

Reactie gemeente:

Het geplande rijtje van vijf woningen is gepland op een grotere afstand van het perceel van nummer 23 dan de bestaande woningen op 25 t/m 31. Bovendien ligt tussen het rijtje van vijf woningen en nummer 23 nog een strook achtertuinen. Voorts kunnen de erfafscheidingen van de te bouwen rijtjes zodanig worden uitgevoerd dat vanuit de tuinen geen zichtcontact met de aangrenzende percelen mogelijk is. Overigens is de huidige bestemming van het gehele plangebied garagebedrijf en niet tuin, ook niet gedeeltelijk. Gemeend wordt dat omzetting van garagebedrijf naar wonen en tuin een verbetering voor de buurt is. De woningen worden in principe geheel ontsloten vanaf de binnenstraat in het plangebied. Of de toekomstige bewoners al of niet gebruik mogen maken van het pad naar de woningen aan

de Sanatoriumlaan 25 t/m 35 is een privaatrechtelijke zaak, van in hoofdzaak de eigenaren van die percelen.

4. Groenstrook achterzijde plangebied

De ooit door Sanato gehuurde strook grond zou moeten worden teruggegeven aan het park.

Reactie gemeente:

De betreffende strook maakt momenteel onderdeel uit van het bedrijfsperceel en is ook als zodanig bestemd. Er is geen aanleiding deze strook grond niet te betrekken bij dit woningbouwplan. Zie verder ook de beantwoording bij punt 9 van inspreker 1.

5. Afscheiding

De private weg langs de woning Sanatoriumlaan 23 zou duurzaam moeten worden afgeschermd.

Reactie gemeente:

Direct naast het perceel Sanatoriumlaan 23 ligt een smal 'straatje' op privaat terrein van de inspreker, dat helemaal naar achteren doorloopt en waarop ook de woningen Sanatoriumlaan 33 en 35 ontsloten worden op basis van recht van overpad. De toekomstige bewoners van de nieuwe woonbuurt, de blokken A en B in het bijzonder, zullen geen gebruik maken van dit woonstraatje. Van recht van overpad zal geen sprake zijn aangezien de percelen aan de andere zijde te bereiken zijn vanaf de openbare weg.

De achtertuinten van deze woningen worden bereikbaar gemaakt middels brandpaden die ruimtelijk gescheiden worden van de private woonstraat middels een erfafscheiding. Wat betreft het realiseren van een duurzame afscherming van de private woonstraat zelf zou moeten worden gesteld dat de initiatiefnemer deze woonstraat niet in eigendom heeft en dat deze buiten het plangebied valt. Er wordt geen aanleiding gezien om een dergelijke duurzame erfafscheiding te realiseren.

6. Geluidsbelasting

De geluidsbelasting op de woning aan de Sanatoriumlaan 23 neemt toe, zo blijkt uit akoestische onderzoeken en hiervan kan geen sprake zijn vanuit het Bouwbesluit, bouwverordening e.d. Een toename van geluid op de woning of gronden is onrechtmatig.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van de toename van de geluidsbelasting op de bestaande woning Sanatoriumlaan 23. De nieuwe woningen zorgen niet voor hinder. Auto's op de nieuwe woonstraat kunnen voor enig geluid zorgen. De verwachting is echter dat dit zeer beperkt is aangezien er sprake is van een akoestische afscherming door de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Sanatoriumlaan 25 t/m 31. Hiernaast vervalt de geluidsbelasting van het bestaande autobedrijf/tankstation en shadebedrijf Sanato, waar de hele dag door auto's af en aan rijden, geheel. In de bestaande situatie grenst de woning aan de Sanatoriumlaan 23 vrijwel direct aan een terrein waar auto's worden geparkeerd. Het is daarom aannemelijk dat de geluidsbelasting afneemt.

7. Ontsluiting Sanatoriumlaan 33 en 35

Er wordt verzocht om een nieuwe aansluiting te maken voor de bestaande woningen aan de Sanatoriumlaan 31, 33 en 35, zodat deze niet langer gebruik hoeven te maken van de private weg langs de woning Sanatoriumlaan 23.

Reactie gemeente:

De woningen aan de Sanatoriumlaan 33 en 35 zijn met de woningen aan de Sanatoriumlaan 25 t/m 31 de oudste woningen aan de Sanatoriumlaan, met hun eigen ontsluiting, waaromheen enkele decennia later de overige woningen aan de Sanatoriumlaan, inclusief nummer 23, omheen zijn gebouwd. Het zou afbreuk doen aan historisch besef wanneer deze reeds lang bestaande ontsluiting op de Sanatoriumlaan geblokkeerd zou worden en bovendien het naastgelegen plangebied daarmee op zeer gekunstelde wijze belast zou worden. De betreffende woningen aan de Sanatoriumlaan 31, 33 en 35 zijn op dit moment reeds bereikbaar vanaf de Sanatoriumlaan middels een geldend recht van overpad. Het is niet aan de initiatiefnemer om aan deze bestaande situatie een eind te maken.

8. Bouwkundige staat en beplanting

Gevraagd wordt of er bouwkundige opnames gemaakt worden voor de bouwwerkzaamheden. Dit om eventuele schade goed te kunnen vaststellen. Het betreft ook schade aan de tuin vanwege grondwaterbemaling e.d.

Reactie gemeente:

Dit kan worden toegezegd. De bouwtechnische vooropname zal worden uitgevoerd door de initiatiefnemer.

9. Sanatoriumlaan 25 t/m 31 amoveren

De suggestie wordt gedaan om de onlogisch gesitueerde arbeidershuisjes (die niet voldoen aan de Woningwet) op de adressen Sanatoriumlaan 25 t/m 31 te amoveren.

Reactie gemeente:

De suggestie wordt niet overgenomen. De bestaande woningen aan de Sanatoriumlaan 25 t/m 31 behoren niet tot het plangebied. Deze percelen zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer/ontwikkelaar. Er wordt geen aanleiding gezien deze percelen alsnog aan te kopen, mede omdat de percelen niet nodig zijn om onderhavig plan te kunnen realiseren.

10. Stoepverhoging en boombeplanting aanbrengen

De stoep langs de Sanatoriumlaan dient weer verhoogd te worden en er dienen bomen aangeplant te worden van A-kwaliteit.

Reactie gemeente:

Het verhogen van de stoep zal worden uitgevoerd door de initiatiefnemer. De intentie is om in het nieuwe plan laanbomen langs de Sanatoriumlaan toe te voegen, evenals langs de laan van Eikenstein, waar deze toegevoegd dan wel verplaatst kunnen worden. Dit zal nog nader worden uitgewerkt in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente.

11. Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling van de Sanatoriumlaan 31, 33 en 35 en de nieuwbouwwoningen zal bij voorkeur zoveel mogelijk afgewikkeld worden via de Laan van Eikenstein.

Reactie gemeente:

Er is stedenbouwkundig voldoende ruimte om op de beoogde locatie een ontsluitingsweg te realiseren. Met de gekozen inrichting kan sprake zijn van een verkeerskundig veilige aansluiting. Gezien het karakter en de functie van de Sanatoriumlaan als met name woonstraat, leent deze straat zich prima om op uit te wegen. Hier kan aan toegevoegd worden dat er sprake is van minder verkeersbewegingen dan op grond van het thans geldende bestemming en de (bedrijfs)bestemming mogelijk is. In die zin is sprake van een verkeerskundige verbetering.

Inspraakreactie inspreker 3

Inhoudelijk gelijk aan de inspraakreactie van inspreker 1, zie voor de beantwoording de reactie bij inspreker 1.

Inspraakreactie inspreker 4

1. Bestaande omgeving

Het plan correspondeert onvoldoende met de bestaande omgeving.

Reactie gemeente:

Het onderhavige woningbouwplan voorziet in de realisatie van drie blokken met tweekappers aan zowel de Sanatoriumlaan als de Laan van Eikenstein. In het binnengebied worden hiernaast 18 rijwoningen gerealiseerd, verdeeld in vier blokken van vier of vijf woningen. De realisatie van tweekappers langs de Sanatoriumlaan past binnen de bestaande bebouwingskarakteristiek van deze laan, waar dit woningtype veelvuldig voorkomt (ook recht tegenover het onderhavige plangebied). Aan de Laan van Eikenstein zijn minder woningen gesitueerd, maar gezien de nabijheid van de Sanatoriumlaan is ook hier de realisatie van tweekappers passend in de omgeving. In het binnengebied worden rijwoningen gerealiseerd. Deze komen in de directe omgeving ook voor, zij het in mindere mate. Het binnengebied vormt echter een min of meer solitair woonerf met een eigen karakter. Om die reden is het stedenbouwkundig passend om hier te kiezen voor een andere woningtypologie.

2. Publicatie

Verzocht wordt in het vervolg de inspraakperiode niet tijdens de vakantieperiode te laten plaatsvinden.

Reactie gemeente:

Normaliter wordt een termijn van vier weken aangehouden voor inspraak. In verband met de vakantieperiode is dit verlengd met twee weken, zodat niemand in zijn belangen wordt geschaad. De gemeente zegt toe in het vervolg waar mogelijk nadrukkelijker rekening te houden met de vakantieperiode door maximaal de helft van de ter inzage termijn tijdens de zomervakantie te laten plaatsvinden. Over deze werkwijze voor het ter inzage leggen van plannen tijdens de zomervakantie heeft de gemeenteraad op 9 december 2014 een besluit genomen (14RAAD0072), om de kans op participatie door belanghebbenden zo groot mogelijk te houden.

3. Inspraak

De inloopavond waar naar wordt verwezen kan niet worden beschouwd als echte inspraak van de omwonenden, dit wordt gezien als een gemiste kans.

Reactie gemeente:

De bewuste inloopavonden waren met name bedoeld om de omwonenden te informeren over de voorliggende plannen. De inspraak is hierna gevoerd. Om de onduidelijkheid weg te nemen, wordt de passage over de informatieavond niet meer opgenomen onder de paragraaf 'Inspraak' (paragraaf 8.1).

4. Stuk grond teruggeven en groene inbedding

De destijds gehuurde en later gekochte strook grond van 10 m diep zou moeten worden teruggegeven aan park Eikenstein. Een groene inbedding van de buurt in de richting van het speelveld en de bestaande percelen ontbreekt.

Reactie gemeente:

Het betreft een strook grond met een diepte van 6 meter, die niet gehurd is geweest, maar destijds direct is aangekocht. In de huidige situatie maakt deze strook grond integraal deel uit van het bedrijfsperceel en heeft dit op grond van het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Het is om die reden logisch deze strook grond te betrekken in het herontwikkelingsplan waarin deze bedrijfslocatie wordt gesaneerd ten behoeve van woningbouw. Zou deze strook niet worden meegenomen in onderhavig plan, dan zou hiermee een strook grond overblijven waar sprake is van een bedrijfsbestemming. Dit is niet gewenst.

Destijds heeft de gemeente bij de verkoop de afweging al gemaakt over het belang van de strook in relatie tot het park. Teruggeven aan het park is niet aan de orde. Door de aanwezigheid van het park en de kleine schaal van het bouwplan wordt geen reden gezien om ook in het plan zelf nog grote groenvoorzieningen aan te brengen. Verder wordt gemeend dat vervanging van een parkeerterrein van een garagebedrijf door woningen met tuinen een verbetering van de situatie is.

5. Te weinig openbaar groen

Er is erg weinig ruimte voor openbaar groen in het binnenterrein, mede door het te realiseren aantal parkeerplaatsen en de benodigde opstelruimte voor klike's.

Reactie gemeente:

In het binnengebied wordt het groen vormgegeven door de aanplant van circa 8 bomen. Aan één zijde worden deze bomen gerealiseerd in een groenstrook. Aangezien ook de voortuinen van de woningen naar verwachting een hoofdzakelijk groene invulling zullen hebben, ontstaat in het binnenterrein een aantrekkelijk woonerf met een groen karakter. Voor wat betreft de bebouwing op het binnengebied wordt er opmerkelijk gemaakt dat, mede door de situering van de parkeerplaatsen, daar een heel ruim straatprofiel ontstaat, waardoor zowel voor de bewoners zelf als passanten zo goed mogelijk zicht bestaat op het westelijk gelegen park. Door de aanwezigheid van het park en de kleine schaal van het bouwplan wordt geen reden gezien om ook in het plan zelf nog grote groenvoorzieningen aan te brengen. Overigens is de middelste bouwstrook bewust in tweeën geknipt met daartussen de mogelijkheid voor groene invulling.

Wat betreft de opstelplaatsen van afvalcontainers (klike's) kan worden gesteld dat vanwege de beperkte keermogelijkheden in het binnengebied deze opstelplaatsen na overleg tussen de parkeerplekken aan de Sanatoriumlaan worden gesitueerd. De bewoners van de nieuwe twee-onder-een-kapwoningen langs de Sanatoriumlaan zullen, net als de bewoners van de bestaande woningen aan de Sanatoriumlaan, waarschijnlijk hun container zo dicht mogelijk bij hun eigen oprit plaatsen. Bij het begin van het straatje gaat het dan om 18 containers. Voordeel van opstelling van de containers langs de Sanatoriumlaan is, dat de afvalvrachtwagen ook heel snel klaar is en door kan rijden en geen verdere hinder voor de buurt en straat geeft. Als de auto het korte straatje in zou moeten is hij langer bezig en kan dus ook langer als hinder ervaren worden, ook door de bewoners van de nabij gelegen woningen aan de Sanatoriumlaan. Verder geldt voor eenieder, dus ook voor de toekomstige bewoners van het plangebied als voor de bewoners van de Sanatoriumlaan, dat het eigen verantwoordelijkheid is de containers niet langer dan nodig langs de weg te laten staan. De gemeente plaatst geen ondergrondse afvalcontainers bij grondgebonden woningen, omdat dan ofwel toch nog gescheiden de groencontainers apart opgesteld en gelegegd moeten worden, ofwel het gescheiden inzamelen van afval in het gedrang komt.

6. Groenstroken ontbreken en voortuinen te ondiep

Langs de Sanatoriumlaan ontbreken de gebruikelijke groenstroken conform het Zeister profiel en zijn de voortuinen te ondiep. Die zijn geen 5 meter, zoals gebruikelijk in de voorgevelrooilijnen aan deze laan, maar slechts circa 1,5 m diep. Langs de Sanatoriumlaan en Laan van Eikenstein komen zoveel parkeerplekken, dat wordt gevreesd dat zelfs geen ruimte meer is voor laanbomen.

Reactie gemeente:

Er is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met het realiseren van een groene zone aan de voorzijde van de woningen aan de Sanatoriumlaan. Deze wordt vormgegeven door de aanplant van enkele nieuwe bomen passend binnen de laanbomenstructuur van de Sanatoriumlaan. Tussen deze bomen is ruimte voor parkeren. Hiermee wordt de ruimtelijke situatie verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie, waarin sprake is van een bedrijf zonder enige laanbeplanting aan de wegzijde.

Ook langs de Laan van Eikenstein is sprake van een groene rand langs de weg. De bestaande groene rand wordt hier grotendeels behouden. Ook hier wordt ruimte gemaakt voor het parkeren tussen de bomen.

Voor de woningen langs beide straten geldt dat de woonpercelen niet direct aan de straatzijde liggen, maar worden ervan gescheiden door de groene strook. Een diepte van de voortuinen van ca. 1,5 m is voor tweekappers een gebruikelijke maat.

Tevens wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 1 van inspreker 1.

7. Strijdigheid met gemeentelijk beleid

Een integrale afweging van het plan met het beleid ontbreekt. Tevens wat betreft diverse aspecten sprake van strijdigheid met het gemeentelijke beleid:

- a. Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030: versterken lanen als basiskenmerk van Zeist.
- b. Structuurvisie Zeist: groen versterken, aanleg van lanen en groen, bomen en lanen inzetten als dragers van de groenstructuur.

- c. Groenstructuurplan: bomen en lanen hebben hoge prioriteit, de Sanatoriumlaan kent als onderdeel van de Stichtse Lustwarande het Zeister profiel, bij tuinen en particulier groen aansluiten bij wijkgerichte aanpak.

Reactie gemeente:

Er heeft in algemene zin een toetsing aan het gemeentelijke beleid plaatsgevonden. Paragraaf 3.4 van de toelichting vormt hier de weerslag van. De inspreker is in haar keuze van zowel de kernwaarden als de hoofdkeuzes uit de Structuurvisie Zeist 2020 als ook haar keuze van andere beleidsdocumenten vrij selectief: zij kiest uitsluitend in groene richting. Het meewerken door een gemeente aan (her)ontwikkelingen, ruimtelijke ordening, is vrijwel altijd een afweging van diverse belangen en kan zelden rigide vanuit één aspect worden benaderd. Zo ook hier. Relevante andere beleidsdocumenten zijn onder andere ook de gemeentelijke Woonvisie en de Parkeerbeleidsnota. Voorts ook de andere in de Structuurvisie genoemde kernwaarden en hoofdkeuzes. De afweging die hier heeft plaatsgevonden, is hoe het mogelijk gemaakt kan worden een voor deze woonomgeving in de loop van de tijd als niet passend ervaren garage met pompstation te verplaatsen, te komen tot een betere invulling van de locatie met woningen en dat gehele proces zowel kwalitatief als ook economisch haalbaar te maken. Gemeend is dat het voorliggende plan daarin de juiste balans biedt.

Wat betreft de specifieke opmerkingen kan het volgende gesteld worden:

- a. [Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030](#): Dit rapport is niet specifiek benoemd in de toelichting van het onderhavige plan. In deze notitie wordt inderdaad onder meer gesteld dat de lanen moeten worden versterkt. Bij onderhavig plan is hiervan ook sprake. Momenteel is ter plaatse van het plangebied sprake van een bedrijf dat niet past in de omgeving. Er is in het geheel geen sprake van een groene rand richting de Sanatoriumlaan. In de toekomstige situatie is het bedrijf gesaneerd en is ter plaatse een woningbouwontwikkeling gerealiseerd. Langs de Sanatoriumlaan bevinden zich drie blokjes met tweekappers, waarbij er aan de voorzijde laanbomen worden toegevoegd die zich schikken in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Onder en tussen de laanbomen wordt geparkeerd. Uit de visie blijkt verder dat het plangebied buiten de Stichtse Lustwarande is gelegen.



- b. De [structuurvisie Zeist 2020](#) is in paragraaf 3.4 van de toelichting benoemd en besproken. De door de inspreker aangehaalde uitgangspunten inzake onder meer de lanen als dragers van de groenstructuur, zijn onbetwist. Op de structuurvisie staat niet de Sanatoriumlaan maar wel de Laan van Eikenstein aangeduid als groene route binnen de bebouwde kom. Gesteld kan worden dat bij onderhavig plan de bestaande groenzone langs de Laan van Eikenstein wordt gehandhaafd. Wel wordt er onder en tussen de bomen ruimte gemaakt voor enkele parkeerplaatsen. Gesteld kan worden dat deze de groenstructuur niet aantasten.

Met onderhavig plan wordt een bestaande bedrijfslocatie binnen de woonomgeving gesaneerd en wordt in plaats hiervan een kleinschalig woonbuurtje gerealiseerd. Gesteld kan worden dat dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In het nieuwe plan is ten opzichte van de bestaande situatie meer ruimte voor groen.



- c. Het [Groenstructuurplan](#) is eveneens besproken in paragraaf 3.4 van de toelichting. Onder het 'Zeister profiel' wordt verstaan: bomen langs straten in grasstroken. Bij onderhavig plan is gekozen voor een rij met bomen, met hiertussen parkeerplaatsen. Hiermee wordt afgeweken van het 'Zeister profiel'. Gezien het voorliggende programma en bijbehorende parkeernormen, is er geen ruimte voor de realisatie van bomen in grasstroken.

Structuurkenmerk 3 is 'netwerk van lanen en wegen'. Binnen dit structuurkenmerk zijn bomen imagobepalend. Onderhavig plan versterkt dit structuurkenmerk. De intentie is om in het nieuwe plan laanbomen langs de Sanatoriumlaan toe te voegen, evenals langs de laan van Eikenstein, waar deze toegevoegd dan wel verplaatst kunnen worden. Dit zal nog nader worden uitgewerkt in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. Het plangebied ligt buiten de Stichtse Lustwarande, de 'gordel' met buitenplaatsen.

8. Aanbevelingen

Er worden enkele concrete aanbevelingen gedaan door de Stichting:

- Zeister profiel laten doorlopen langs Sanatoriumlaan en Laan van Eikenstein.
- Diepte voortuinen langs de twee lanen 5 m in plaats van 1,5 m.
- Voldoende laanbomen realiseren.
- Voldoende ruimte voor bomen op het binnenterrein, ten minste één per twee woningen.
- Een groene inbedding van de buurt, met name in de richting van het speelveld en de bestaande percelen.
- Een voorziening voor opslag van vuilnis om klike-concentratie te voorkomen.

Reactie gemeente:

Er wordt hieronder ingegaan op de concrete aanbevelingen die gedaan zijn:

- Wat betreft de suggestie om het Zeister profiel te laten doorlopen langs de Sanatoriumlaan en Laan van Eikenstein: het laankarakter wordt aan de Sanatoriumlaan reeds versterkt door de toevoeging van laanbomen. Langs de Laan van Eikenstein wordt de bestaande groenstructuur gehandhaafd. Gezien het voorliggende programma en

- bijbehorende parkeernormen, is er geen ruimte voor de realisatie van bomen in grasstroken. Hiernaast is gebleken dat bewoners hier vaak minder blij mee zijn.
- b. De suggestie om de diepte van de voortuinen langs de twee lanen te vergroten naar 5 m in plaats van de bestaande 1,5 m wordt niet overgenomen. De diepte van de tuinen zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan is heel gebruikelijk voor het woningtype van tweekapper. Een grotere tuindiepte is stedenbouwkundig niet wenselijk, omdat daardoor de diepte van de achtertuinten kleiner wordt. Dit zou deze woningen ook minder goed verkoopbaar maken. Wel zal de voortuin van de woningen aan de Sanatoriumlaan groter worden gemaakt, door het hele plan 2 m naar achteren te schuiven en een stuk grond van de gemeente aan de achterzijde van het plangebied te kopen.
 - c. Wat betreft de suggestie om voldoende laanbomen toe te voegen, kan worden gesteld dat er in onderhavig plan de intentie is om bomen toe te voegen aan de Sanatoriumlaan en bomen toe te voegen dan wel te verplaatsen aan de Laan van Eikenstein. Er is ongeveer ruimte voor één boom per twee woningen, dus aan deze suggestie kan in grote lijnen worden voldaan.
 - d. Wat betreft de suggestie om voldoende ruimte voor bomen op het binnenterrein te creëren, kan worden gesteld dat er op het binnenterrein ruimte is voor enkele bomen, circa één boom per twee woningen.
 - e. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is er besloten om te voorzien in een duurzame afscheiding tussen de binnenstraat en het speelveld. In nader overleg zal bepaald worden welke vorm hieraan gegeven wordt, en in hoeverre hier een groene invulling aan gegeven kan worden. Door de aanwezigheid van het park en de kleine schaal van het bouwplan wordt geen reden gezien om ook in het plan zelf nog grote groenvoorzieningen aan te brengen. Verder wordt gemeend dat vervanging van een parkeerterrein van een garagebedrijf door woningen met tuinen een verbetering van de situatie is.
 - f. De afvalcontainers van de woningen aan de Sanatoriumlaan en Laan van Eikenstein worden individueel per woning aan de straat geplaatst, zoals dat in de buurt gebruikelijk is. Vanwege de beperkte keermogelijkheden in het binnengebied worden de afvalcontainers van de hier gelegen 18 woningen geplaatst tussen de parkeerplekken aan de Sanatoriumlaan. De gemeente plaatst geen ondergrondse afvalcontainers bij grondgebonden woningen, omdat dan ofwel toch nog gescheiden de groencontainers apart opgesteld en geleegd moeten worden, ofwel het gescheiden inzamelen van afval in het gedrang komt.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is door de volgende instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Provincie Utrecht
- Nederlandse Gasunie;
- Vitens

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Inhoud reactie

Bij brief van 31 juli 2014 heeft het HDSR in het kader van het vooroverleg gereageerd. Aangegeven is dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Er ontstaat geen toename in verharding en daarmee geen versnelde afvoer van overtollig water.
- Er is geen oppervlaktewater in of in de buurt van het plangebied.
- Hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijke rioleringsbeleid.
- De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor andere waterthema's.

Het HDSR heeft geen opmerkingen ten aanzien van de toelichting, de regels en de verbeelding. Er kan worden ingestemd met de watertoetsnotitie die als bijlage is toegevoegd aan de toelichting.

Verzocht wordt om te zijner tijd het rioleringsplan inzake het betreffende plangebied, toe te sturen ter advisering.

Reactie gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

Vooroverlegreactie provincie Utrecht

Inhoud reactie

Bij brief van 28 juli 2014 heeft de Provincie Utrecht in het kader van het vooroverleg gereageerd. Aangegeven is dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Reactie gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

Vooroverlegreactie Nederlandse Gasunie

Inhoud reactie

Bij e-mailbericht van 24 juli 2014 heeft de Gasunie in het kader van het vooroverleg gereageerd. Aangeven is dat het voornoemde plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

Vooroverlegreactie Vitens

Inhoud reactie

Bij brief van 12 augustus 2014 heeft Vitens in het kader van het vooroverleg gereageerd. Aangegeven is dat zich in het plangebied transportleidingen voor drinkwater bevinden. Uit het oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering dienen in de nabijheid van aanwezige transportleidingen activiteiten zoals het oprichten van gebouwen, het verrichten van ontgravingen en het aanbrengen van bomen en/of diepwortelende struiken te worden vermeden. Verzocht wordt deze transportleidingen op de verbeelding aan te geven met de nevenbestemming 'openbare nutsleidingen'. Binnen de bij deze bestemming behorende voorschriften kan vervolgens worden geregeld dat bovengenoemde activiteiten kunnen worden vermeden of dat bebouwing in de nabijheid van de transportleidingen in goed overleg Vitens moet worden gevoerd.

Reactie gemeente:

De betreffende transportleidingen zijn aangeduid op de verbeelding en er is een regeling opgenomen in de regels.

Aanpassingen van het bestemmingsplan

Op basis van de reacties zal de rooilijn van de woningen aan de Sanatoriumlaan 2 m naar achteren geplaatst worden om zo een grotere voortuin te kunnen realiseren. Om dit mogelijk te maken zal er een strook grond van 2 m aan de achterzijde van het plangebied gekocht worden van de gemeente.

Paragraaf 8.1 Inspraak van de toelichting zal worden aangepast, zodat de gehouden informatieavonden niet als inspraak worden aangemerkt. De informatieavonden waren slechts bedoeld om de omgeving in een vroegtijdig stadium te informeren over de plannen.

Op de verbeelding en in de regels zal een aanduiding voor de aanwezige transportleidingen voor drinkwater worden opgenomen.

Daarnaast zal in de toelichting van het bestemmingsplan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden opgenomen onder paragraaf 3.1 Rijksbeleid. Deze toets houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren onder andere met het oog op behoefte in de regio en de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijk gebied.

Tevens zal paragraaf 5.9.2 Parkeren van de toelichting worden aangepast met betrekking tot de parkeernormen. Er was uitgegaan van verkeerde parkeernormen. De conclusie verandert hierdoor echter niet, er wordt voldaan aan de gestelde parkeereis conform de Parkeerbeleidsnota Zeist.

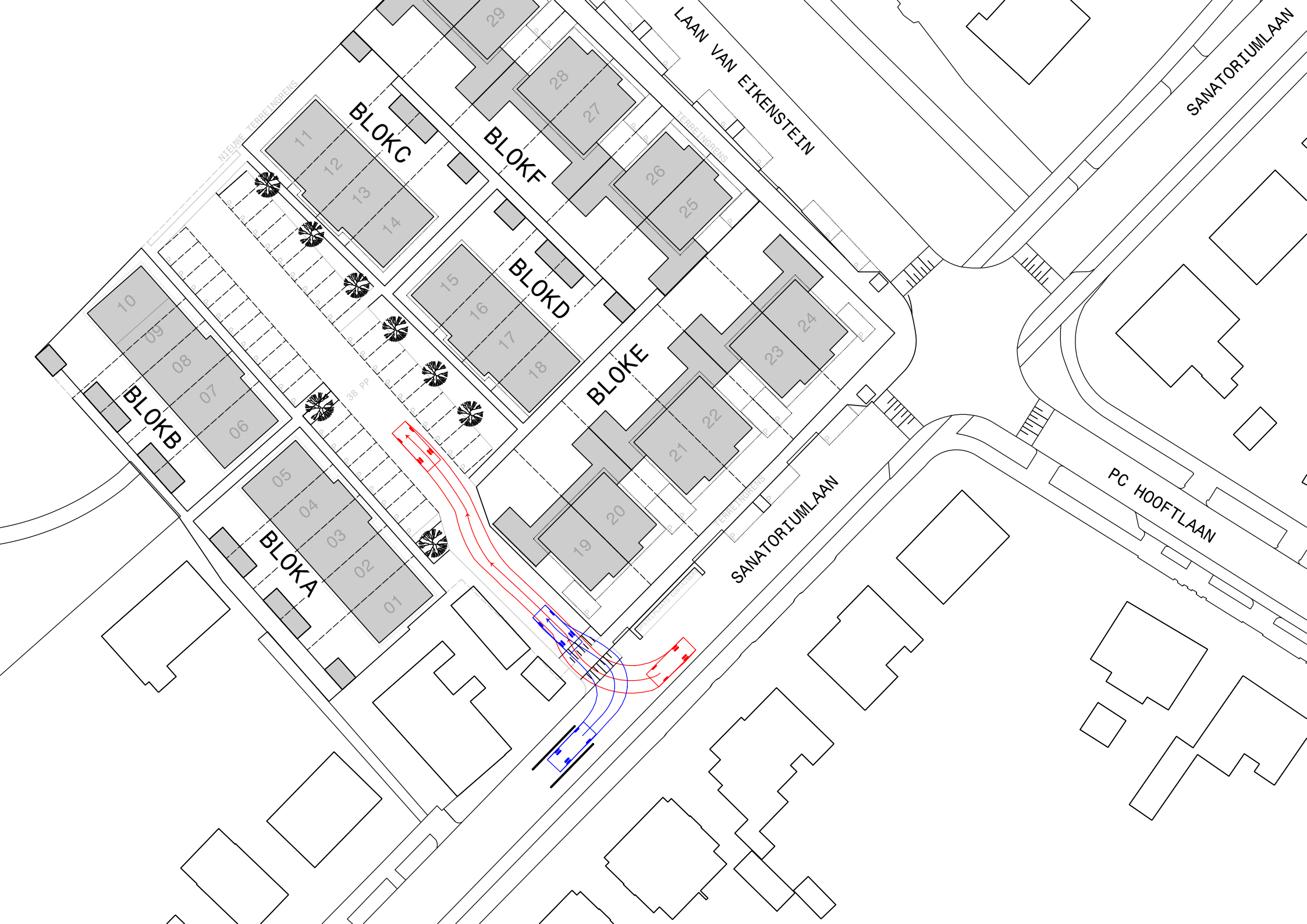
Bijlagen

1. NAW gegevens insprekers
2. Rijcurves hulpdiensten

Bijlage 1: NAW gegevens ingekomen inspraakreacties

Deze gegevens zijn niet opgenomen in de digitaal uit te wisselen versie van de nota inspraak en vooroverleg, gezien de Wet bescherming persoonsgegevens.

Bijlage 2: Rijcurves hulpdiensten



BLOKC

BLOKE

BLOKD

BLOKE

BLOKA

BLOKB

SANATORIUMLAAN

PC HOOFTLAAN

SANATORIUMLAAN

LAAN VAN EIKENSTEIN

NEDERLE TEREINGANGS

TEREINGANGS

TEREINGANGS

TEREINGANGS

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

10

09

08

07

06

05

04

03

02

01

28

27

26

25

29

38

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

PP

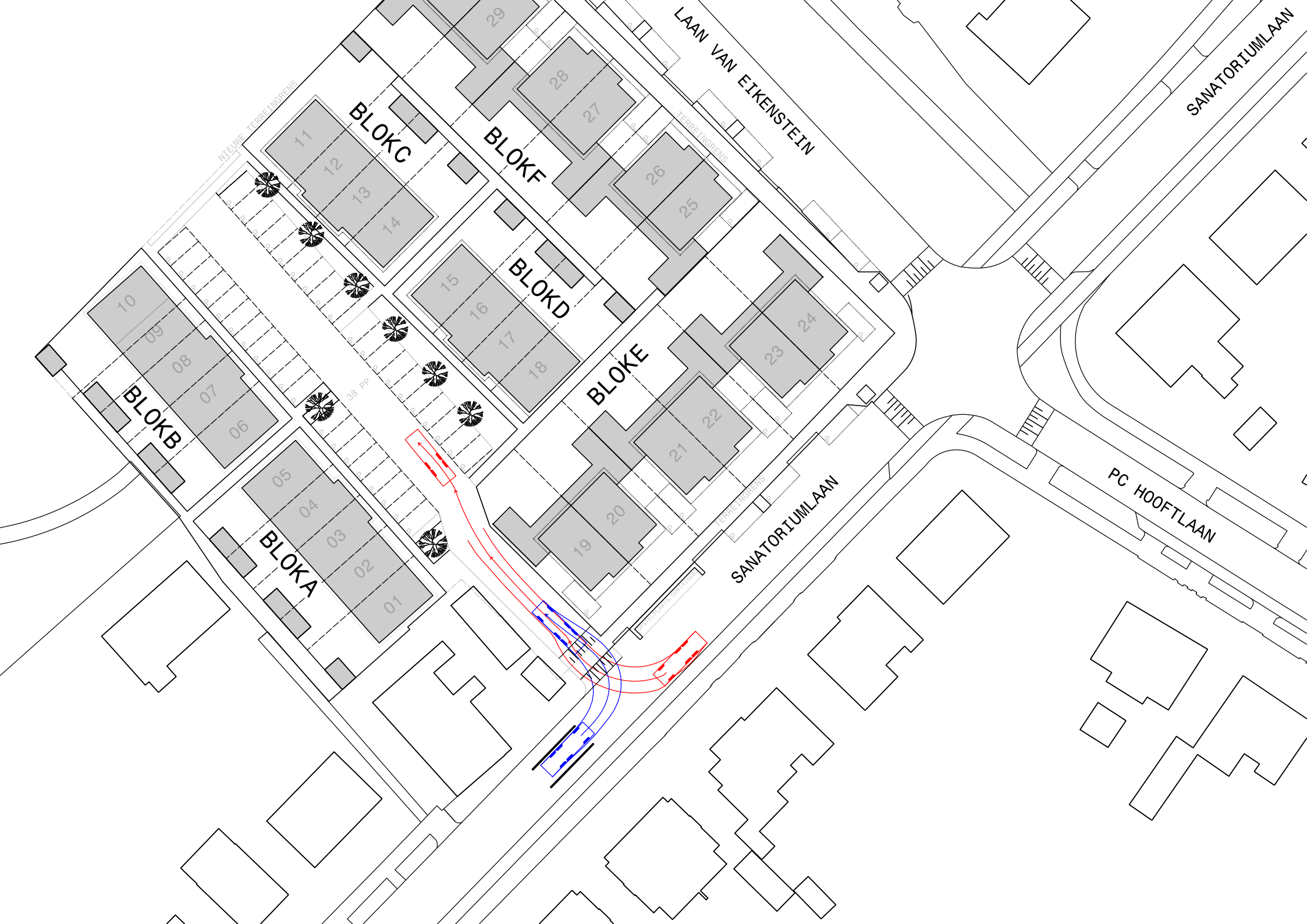
PP

PP

PP

PP

PP



BLOKC

BLOKF

BLOKD

BLOKE

BLOKB

BLOKA

SANATORIUMLAAN

PC HOOFTLAAN

SANATORIUMLAAN

NEDERLE TERREINGEGENS

TERREINGEGENS

TERREINGEGENS

38 PP

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10