

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Zeist
Postbus 513
3700 AM Zeist

Bosch en Duin, 2 mei 2021.

Onderwerp: Bezwaar tegen omgevingsvergunning Reelaan 14, Bosch en Duin
Uw kenmerk: OV20201298

Geacht college,

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen de verleende omgevingsvergunning ten behoeve van het perceel aan de Reelaan 14 te Bosch en Duin met uw kenmerk OV20201298 met datum 30 maart 2021.

Het ingediende plan voldoet niet aan de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
Ter toelichting het volgende:

1. Bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord.

Citaat uit het bestemmingsplan Bosch en Duin 2013, reparatieherziening :

Ten aanzien van Bosch en Duin wil de gemeente het karakter behouden en versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente wenst de ecologische waarde te versterken.

Kenmerkend voor de wijk is de sfeer van wonen in het bos. Grote kavels met bostuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het tot stand komen van dit beeldkarakter.

De herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap als onderlegger van de wijk opbouw vormt een ander essentieel beeldkenmerk. Het streefbeeld is het waarborgen van het karakteristieke groene weefsel van bostuinen en landschap, met aandacht voor behoud van het microreliëf en grove den als kenmerkende boomsoort.

2. Citaat uit de Welstandsnota 2010 over Bosch en Duin

De bebouwing in de bossen staat op ruime kavels waarbij de bouwwerken op ruime afstand van de openbare weg staan. De bouwwerken zijn veelal in de breedte ongeveer midden op de kavels geplaatst met veel groen rondom. De bebouwing is als het ware ingebed in het bos.

3. Strijdigheid met bestemmingsplan Bosch en Duin 2012

Een deel van de bebouwing in Bosch en Duin bestaat uit bungalows van 1 laag+kap uit de vijftiger jaren. De laatste jaren worden deze veelvuldig gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Hierbij worden zeer verschillende architectuurstijlen gerealiseerd.

Bij de koude omzetting van het bestemmingsplan van Bosch en Duin in 2012 zijn de bouwvlekken bovendien aanzienlijk verruimd. Hierdoor zijn woningen gerealiseerd die niet meer in de juiste

verhouding staan tot de kavelgrootte. Ze zijn niet meer ingebed in het bos, maar staan dominant op zichzelf. Hierdoor verandert het karakter en de belevingswaarde van Bosch en Duin en sluit niet meer aan op wat is geformuleerd in het bestemmingsplan.

De recente nieuwbouw op het naast liggende perceel, Reelaan 12, is hiervan een helder voorbeeld. In de overleggen tussen ons en de gemeente op bestuurlijk en ambtelijk nivo hebben wij de afgelopen jaren gezamenlijk vastgesteld dat het ontwerp van nr. 12 niet wenselijk is. Het nu ingediende plan voor Reelaan 14 valt in deze zelfde categorie.

De woninggrootte van deze woning op Reelaan 14 bedraagt globaal 3.800m³. De gemiddelde woninggrootte in Bosch en Duin is ca. 1.500m³ (een standaard vrijstaande woning is ca. 750m³). Deze woning is van een zodanige omvang dat van inpassing in het bos geen sprake meer is. Dit wordt nog versterkt door de gekozen architectuurstijl.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de stedenbouwkundige inpassing in het gevelbeeld van de Reelaan.

Het naast liggende perceel Reelaan 16 is een moderne strak vormgegeven villa met een plat dak. Deze woning heeft een vloerniveau op de 2^e verdieping van 5,7 meter met een balustrade op 6,6 meter.

Het ingediende plan Reelaan 14 heeft een goothoogte van 6,61 meter, een kaphoogte van 9,85 meter en een aantal zeer massieve schoorstenen met een hoogte van 11,09 meter.

Kortom het plan is globaal 2x zo hoog als het perceel op Reelaan 16.

Stedenbouwkundig wordt het bestaande object Reelaan 16 als het ware weggedrukt door dit veel te massieve plan. Wij stellen vast dat onvoldoende naar de samenhang met omliggende bebouwing is gekeken. Er is bij uw beoordeling uitsluitend gekeken naar het perceel Reelaan 12. Wij zien dit als een ernstige tekortkoming in het beoordelingsproces.

Conform het bestemmingsplan mag de goothoogte niet meer zijn dan 6 meter en kap op 9 meter, met een vrijstellingsbevoegdheid van 10% voor incidentele overschrijdingen. In dit plan is de 10% overschrijding als ontwerpuitgangspunt genomen en zitten de overschrijdingen boven de 10% in de massieve schoorstenen. Dit is een onjuiste interpretatie van de bebouwingsgrenzen.

Voor het bijgebouw (garage) geldt volgens het bestemmingsplan een goothoogte van 3 meter en kap van 4,5 meter. Het ingediende plan heeft een goothoogte van 3,3 meter en een kaphoogte van 4,95 meter. De uiterste grenzen van de vrijstelling zijn hierbij wederom opgezocht. Dit bijgebouw met deze hoogte versterkt de extreme massaliteit van het plan.

Het bijgebouw (garage) is bovendien in strijd met artikel 3.2.2, onder p van het bestemmingsplan omdat bijgebouwen alleen zijn toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw. De garage bevindt zich namelijk 1,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Binnenplanse afwijkmogelijkheid is niet toereikend zoals gesteld in artikel 3.3, onder b. Ook is het gebouw in strijd met artikel 3.2., onder q, omdat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden met 58 m².

De afweging voor de toekenning van 10% meer hoogte is niet met ons als belanghebbenden gewogen.

Gelet op het feit dat de woning ruim 3x de grootte heeft van een gemiddelde woning mist de vrijstelling in de hoogte en oppervlakte overschrijding van het bijgebouw dan ook iedere grond.

De motivatie bij de vergunning dat de grotere hoogte past bij het ontwerp is een doelredenering die ons inziens geen hout snijdt. Er zijn niet voor niets maximale hoogten aangegeven in het bestemmingsplan. Dit moet het uitgangspunt zijn voor de ontwerper.

Voor 5 bomen is een kapvergunning verleend. Hiermee wordt duidelijk dat het boskarakter ondergeschikt is aan de positionering van de woning t.o.v. van het zicht op de Reelaan. Met andere woorden het ontwerp houdt geen rekening met het karakter van het perceel als bos(tuin).

Volgens onze informatie heeft er in februari 2021 een presentatie aan de direct omwonenden Reelaan 12, 15 en 16 plaats gevonden. Hierbij is ook een plan gepresenteerd in een moderne bouwstijl wat een meerderheid van de aanwezigen beter vond passen. Van een akkoord met het gepresenteerde plan was nadrukkelijk geen sprake.

Wij zijn van mening dat het plan niet past in de geformuleerde uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan. Het omvangrijke volume is niet passend in het straatbeeld van Bosch en Duin en de Reelaan in het bijzonder.

Wij hebben in onze reactie op het bespreekplan van 14 juni in 2020 bovenstaande argumenten ook uitvoerig betoogd, zowel naar de gemeente als naar de welstandscommissie Mooi Sticht. De welstandscommissie heeft ons als Vereniging Bosch en Duin e.o. niet toegestaan om in hun vergadering onze bezwaren nader toe te lichten. Uitsluitend de architect van het plan werd uitgenodigd. Wij hebben zowel van de gemeente als ook van Mooi Sticht nimmer een reactie mogen ontvangen op onze bezwaren.

4. Strijdigheid met doelstelling Vereniging Bosch en Duin e.o.

Volgens onze statuten heeft onze vereniging ten doel *(artikel 3a) het bevorderen en handhaven van de kwaliteit van wonen, leven en werken binnen Bosch en Duin, gemeente Zeist en Omstreken*. Wij worden als belangenbehartiger van de kwaliteit van de leefomgeving in Bosch en Duin in onze optiek dan ook niet serieus genomen.

Samenvattend:

Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Met de verleende omgevingsvergunning wordt een woning gerealiseerd die aanzienlijk hoger is dan de maximale bouwhoogte van 9 meter en met een te groot oppervlak aan bijgebouwen. De woning staat in geen verhouding ten opzichte van de woningen op de naast liggende percelen. Er is geen sprake van goede stedenbouwkundige inpassing.

Dit had ons inziens in de beoordeling moeten worden betrokken.

Er heeft geen zorgvuldige afweging van de belangen van de bewoners plaatsgevonden. Alleen het belang van de indiener is gehonoreerd.

Wij zijn van mening dat de regels van het bestemmingsplan strikt gehandhaafd dienen te worden. We dienen zorgvuldig om te gaan met de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Zoals eerder aangegeven vinden wij als Vereniging het bevorderen en handhaven van de kwaliteit van wonen, leven en werken binnen Bosch en Duin zeer belangrijk.

Wij verzoeken het college dan ook de omgevingsvergunning te vernietigen respectievelijk aan te passen binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Vereniging Bosch en Duin e.o.
drs. B. Pipers,
Voorzitter

Vereniging Bosch en Duin e.o.
ir. J. van den Berg Jeths
Lid bestuur, Portefeuillehouder RO