

Memo (1/5) - Definitief

25 juli 2020

Verslag informatieavond Kerkbestuur

Plan 6 patiowoningen Dalweg 1B/1C, te Zeist d.d. 30 juni 2020

Directeur [REDACTED]

CZP Management B.V.

Opening, welkomstwoord en voorstelronde

Na de bezoekers welkom te heten, introduceert [REDACTED] de aanwezige partijen van de avond aangaande de presentatie. [REDACTED] zelf is directeur van CZP Management B.V. (hierna: "CZP") en betreft de partij, die de planontwikkeling op zich neemt. [REDACTED] is directeur van Bureau Bramer en architect van het plan, wat deze avond gepresenteerd wordt richting de omwonenden. [REDACTED] is projectontwikkelaar bij CZP en zal het onderhavige project leiden.

Architect [REDACTED]

Bureau Bramer

Presentatie plan

[REDACTED] begint met het toelichten van de voorgeschiedenis van de locatie, aangezien er al enkele jaren over (her-) ontwikkeling van de locatie nagedacht wordt. Allereerst is de mogelijkheid om het bestaande pand te verbouwen en transformeren tot appartementseenheden onderzocht. Dit bleek niet haalbaar, rekening houdend met de beoogde duurzaamheid, bruikbaarheid, en bijbehorende kosten. Vervolgens is een plan uitgewerkt om een nieuwbouw-appartementencomplex bestaande uit 10 eenheden te ontwikkelen, wat destijds als principeverzoek richting de gemeente Zeist is verstuurd. De gemeente Zeist koppelde aan ons terug om eerst vooroverleggen met de direct omwonenden en aangrenzende partijen, zoals de kerk, te laten plaatsvinden. Verder gaven zij aan dat het gewenst is om de woningen geschikt te maken voor afname door senioren, wat te differentiëren in de woningafmetingen, en mogelijk het terrein van de kerk te betrekken bij het plan.

[REDACTED] en [REDACTED] zijn naar aanleiding hiervan met zowel diverse omwonenden in gesprek gegaan als met de kerk. De omwonenden gaven o.a. aan dat de privacy van de omwonenden gewaarborgd dient te blijven, dat minder woningen gewenst zijn i.v.m. verkeersbewegingen, en dat het positief is dat het bedrijf weg zou gaan. Er is lang overlegd met de kerk waarbij meerdere goed passende alternatieven zijn voorgelegd. Hier waren beide partijen in beginsel enthousiast over. Dit ging o.a. over een ruilverkaveling en het betrekken van het zijgebouw van de kerk. Uiteindelijk is door een hoger bestuur binnen de kerk besloten om hier niet verder mee te gaan, aangezien het besluit om door te gaan niet unaniem was. Hierdoor is helaas veel tijd verloren gegaan, waardoor de plannen op zich lieten wachten. Desalniettemin heeft het geleid tot een volledig onderzoek van de locatie.

Bovenstaande feedback is gecombineerd met de opmerkingen vanuit de gemeente om tot het vernieuwde plan te komen, wat deze avond gepresenteerd wordt. Dit plan betreft 6 levensloopbestendige woningen met een eigen patio. Hiervoor is een gemeenschappelijke entreetuin beoogd, waarbij de parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeernorm worden opgelost en

Memo (2/5) - Definitief

er groen wordt toegevoegd. Doordat er twee doorzichten tussen de plaatselijke opbouwen van de patiowoningen komen, blijft het terrein met de kerk zichtbaar. Het beoogde materiaalgebruik is “vriendelijk” te noemen, namelijk toepassing van lichte gevelstenen of licht stucwerk, traditioneel hout en in verhouding donkere kozijnen. De woningen zullen gericht op de patio grote puien krijgen, opdat er voldoende lichtinval wordt behaald binnen in de woningen. Tenslotte zal er volop groen om (i.e. de gemeenschappelijke tuin) en op (i.e. sedum-begroeiing op de daken) de woningen worden toegepast.

Projectontwikkelaar ██████████

CZP Management B.V.

Procedures en planvorming

██████ vertelt over het doel van deze avond en de verdere procedures en planvorming. Het doel is het actief betrekken van in ieder geval alvast de directe aangrenzende partijen. Morgen zullen we namelijk met de direct omwonenden een informatieavond houden. De reacties van deze avonden halen we op, zodat we zowel hierover met jullie kunnen overleggen als de reacties in het principeverzoek richting de gemeente kunnen meenemen. Vervolgens dienen we een nieuw principeverzoek (bestaande uit ontwerptekeningen, samenvatting bestemmingsplan, en reacties omwonenden) bij de gemeente in, waardoor we inhoudelijk op het plan in kunnen gaan. Later zullen we nog een grotere avond voor meer omwonenden en belanghebbenden dienen te houden, rekening houdend met de mogelijkheden omtrent COVID-19 (het Corona-virus).

Ondertussen zullen we de tekeningen en bijbehorende stukken verder uitwerken, opdat we een bestemmingsplan-wijzigingsprocedure kunnen starten en t.z.t. een aanvraag omgevingsvergunning kunnen indienen. Ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan, kunt u, indien gewenst, een zienswijze indienen. Over de terinzagelegging wordt u zowel door de gemeente op de hoogte gesteld als door ons. Nadat bovenstaande afgehandeld is, zal de uitvoering van de bouwwerkzaamheden starten, wat naar verwachting medio 2021 is. Hierover zullen we jullie als buurt informeren zodra e.e.a. bekend is. O.a. dan zal, indien nodig of expliciet gewenst, een opname van bestaande panden worden gedaan en bouwroutes worden gecommuniceerd.

Vragenronde

Onderstaand volgen de vragen die deze avond zijn gesteld door de 5 aanwezigen; deze zijn zo veel mogelijk per categorie samengevoegd. Ze konden ook via een formulier vragen en opmerkingen noteren.

Memo (3/5) - Definitief

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan de erfafscheiding:

- “De gevel op de begane grond richting de kerk kijken wij als enige partij op uit. Hoe komt dat er uit te zien?”

De stenen van de muurgevel (tot een hoogte van ca. 3,5 meter) gaan we in overleg met jullie verder uitwerken. We zullen een aantal suggesties voorleggen, waaruit jullie kunnen kiezen. We zullen rekening houden met een spatplint en de kleur afstemmen met jullie als betrokken partij. Daarboven komt een opbouw (tot een hoogte van ca. 6,5 meter; i.e. lager dan de huidige bouwhoogte van 8,5 meter) een schuine rand afgewerkt met ofwel dakpannen of zink/metaal, waardoor het vriendelijk oogt richting het perceel van de kerk.

- “Er wordt op de erfgrrens gebouwd, mag dat?”

Ja, er mag op de erfgrrens gebouwd worden. Er mogen alleen geen ramen worden geplaatst binnen 2 meter van de erfafscheiding; deze zullen dan ook niet zonder expliciete toestemming van de kerk worden geplaatst binnen de genoemde afstand.

- “Er is sprake van een incorrecte erfgrrens tussen jullie perceel en het perceel van de kerk. Hoe wordt dit opgelost of wat gaat hiermee gebeuren?”

Correct, deze grens zal worden hersteld na inmeting van het kadaster en tijdens de bouw/sloop van het plan. Wij zullen ervoor zorgen dat het ingemeten wordt door een landmeter, hiervoor is t.z.t. wel de aanwezigheid van iemand van het bestuur van de kerk benodigd. Dan kunnen we deze erfgrrens gezamenlijk bepalen. Hierover zijn bovendien reeds afspraken gemaakt met het bestuur van de kerk en dit wordt conform die afspraken hersteld. Ter info, het huidige gebouw staat nu namelijk over de erfgrrens van het perceel van de kerk.

- “Hoe willen jullie t.z.t. aan de muur aan de zijde van de kerk gaan werken? Auto’s zullen er nog langs moeten kunnen en er moet een doorgang naar achteren blijven.”

We zullen t.z.t. afspraken met jullie maken hoe en wanneer er hier bijvoorbeeld een steiger benodigd is. We zullen dan tevens rekening houden met voldoende afstand m.b.t. auto’s, opdat deze er langs kunnen. Na het indienen van het principeverzoek en het daaropvolgende gesprek met de gemeente (bij positief ontvangst) zullen we een planning kunnen vaststellen en zullen we deze met jullie delen en vervolgens op de hoogte houden hierover. We zullen dan tevens een formeel verzoek indienen bij jullie bestuur om de werkzaamheden vanaf jullie terrein te verzoeken.

Memo (4/5) - Definitief

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan de woningen:

- “Wordt er van heipalen gebruik gemaakt?”

Dit is nog niet bekend, aangezien er nog geen sonderingsonderzoek heeft plaatsgevonden. De opbouw van de grond dient eerst bepaald te worden. Mogelijk bestaat de onderlaag namelijk uit zand en dan zou heien helemaal niet nodig zijn. Indien heien wel nodig blijkt, zal er gebruik worden gemaakt van mortelschroefpalen o.g.; deze zijn trillingvrij en geluidsarm.

- “Klopt het dak ik groen op de daken van de woning zie?”

Ja dat klopt, er wordt in ieder geval sedum-begroeiing op de lage daken van de woning toegepast. Op de hoge daken zullen PV-panelen worden geplaatst.

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan de planning/procedures:

- “Hoeveel tijd is benodigd voor de procedure van een bestemmingsplanwijziging?”

Hiervoor is minimaal 6 maanden nodig, mits de vooronderzoeken zijn afgerond en er geen bezwaren binnenkomen.

- “Wanneer is de start van de bouw gepland?”

De verwachte aanvang van de bouwwerkzaamheden zal medio 2021 zijn.

- “We worden graag op de hoogte gehouden van de planning.”

Geen enkel probleem, we zullen jullie op de hoogte houden over vorderingen.

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan de verkoop:

- “Zouden jullie in de verkoopstukken willen benadrukken dat de toekomstige bewoners naast een kerk komen te wonen? Denk aan bijvoorbeeld het geluid van de kerkklokken op hele uren en tijdens o.a. begrafenissen.”

Dank voor de tip, we noteren deze en zullen deze in de verkoopstukken toevoegen en expliciet communiceren aan toekomstige geïnteresseerden en de uiteindelijke kopers.

Memo (5/5) - Definitief

- “Zouden jullie, ten tijde van de verkoop, de informatie hierover willen delen met ons als de kerk? Mogelijk is er interesse onder de leden.”

Dat gaan we zeker doen, zodra t.z.t. de verkoopstukken gereed zijn, zullen we bij jullie langskomen om deze met jullie te delen, zodat deze verspreid kunnen worden onder de leden.

Aanvullende vragen/opmerkingen vanuit de ingevulde formulieren (afwijkend qua inhoud van bovenstaande vragen/opmerkingen):

- “Het jeugdgebouw kan luidruchtig zijn.”

Net als bij de geluiden van de kerk zelf afkomstig, zullen we geïnteresseerden en kopers hierop vooraf attenderen, opdat dit niet als verrassing komt. Bovendien worden de woningen zeer goed geïsoleerd en komen er geen ramen aan de zijde richting de kerk, waardoor dergelijk overlast waarschijnlijk nooit zal voorkomen.

- “Het project ziet er goed uit”. “Interessant plan”.

Dank voor de complimenten.

PRESENTIELIJST**Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist****Datum: 30 juni 2020**

Naam en voorletter(s)		
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner		
Straat en huisnummer		
Woonplaats en postcode		
E-mailadres(sen)		
Telefoonnummer(s)		
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee
Opmerkingen / vragen	erfgrens samen bepalen	
	tydens bouw doorgang naar achteren houden	
	Jeugdgebouw kan luidruchtig zijn	

*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG-richtlijnen. Wij gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

PRESENTIELIJST

Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist

Datum: 30 juni 2020

Naam en voorletter(s)		
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner		
Straat en huisnummer		
Woonplaats en postcode		
E-mailadres(sen)		
Telefoonnummer(s)		
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	Nee
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	Nee
Opmerkingen / vragen	<i>Project ziet er goed uit.</i>	

*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG-richtlijnen. Wij gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

PRESENTIELIJST

Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist

Datum: 30 juni 2020

Naam en voorletter(s)		
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner		
Straat en huisnummer		
Woonplaats en postcode		
E-mailadres(sen)		
Telefoonnummer(s)		
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee
Opmerkingen / vragen		

*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG-richtlijnen. Wij gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

PRESENTIELIJST

Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist

Datum: 30 juni 2020

Naam en voorletter(s)		
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner		
Straat en huisnummer		
Woonplaats en postcode		
E-mailadres(sen)		
Telefoonnummer(s)		
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee
Opmerkingen / vragen	Overlast tijdens bouw & planning	
	Geluiden herklonken en gebruikers	
	Verder interessant plan	

*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG-richtlijnen. Wij gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

PRESENTIELIJST

Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist

Datum: 30 juni 2020

Naam en voorletter(s)			
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner			
Straat en huisnummer			
Woonplaats en postcode			
E-mailadres(sen)			
Telefoonnummer(s)			
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee	
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nee	
Opmerkingen / vragen			

*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

Memo (1/12) - Definitief

25 juli 2020 (versie 2: 5 augustus 2020)

Verslag Informatieavond - Direct Omwonenden

Plan 6 patiowoningen Dalweg 1B/1C, te Zeist d.d. 1 juli 2020

Directeur ██████████

CZP Management B.V.

Opening, welkomstwoord en voorstelronde

Na de bezoekers welkom te heten, introduceert ████████ de aanwezige partijen van de avond aangaande de presentatie. ██████████ zelf is directeur van CZP Management B.V. (hierna: "CZP") en betreft de partij, die de planontwikkeling op zich neemt. ██████████ is directeur van Bureau Bramer en architect van het plan, wat deze avond gepresenteerd wordt richting de omwonenden. ██████████ is projectontwikkelaar bij CZP en zal het onderhavige project leiden. ██████████, directeur van Bouwbedrijf Oskam B.V., is eigenaar van het desbetreffende perceel. Bouwbedrijf Oskam B.V. is met CZP een samenwerking aangegaan om deze locatie te (her-)ontwikkelen.

Architect ██████████

Bureau Bramer

Presentatie plan

██████ begint met het toelichten van de voorgeschiedenis van de locatie, aangezien er al enkele jaren over (her-) ontwikkeling van de locatie nagedacht wordt. Allereerst is de mogelijkheid om het bestaande pand te verbouwen en transformeren tot appartementseenheden onderzocht. Dit bleek niet haalbaar, rekening houdend met de beoogde duurzaamheid, bruikbaarheid, en bijbehorende kosten. Vervolgens is een plan uitgewerkt om een nieuwbouw-appartementencomplex bestaande uit 10 eenheden te ontwikkelen, wat in oktober 2018 als principeverzoek richting de gemeente Zeist is verstuurd. Hierop heeft de gemeente Zeist haar bevindingen gegeven, welke in de verdere uitwerking beschouwd dienen te worden. De gemeente Zeist koppelde na diverse besprekingen terug om eerst vooroverleggen met de direct omwonenden en aangrenzende partijen, zoals de kerk, te laten plaatsvinden. Verder gaven zij aan dat het gewenst is om de woningen geschikt te maken voor afdame door senioren, wat te differentiëren in de woningafmetingen, en mogelijk het terrein van de kerk te betrekken bij het plan.

██████ en ██████ zijn naar aanleiding hiervan met zowel diverse omwonenden in gesprek gegaan als met de kerk. De omwonenden gaven o.a. aan dat de privacy van de omwonenden gewaarborgd dient te blijven, dat minder woningen gewenst zijn i.v.m. verkeersbewegingen. Er is lang overlegd met de kerk waarbij meerdere goed passende alternatieven zijn voorgelegd. Hier waren beide partijen in beginsel enthousiast over. Dit ging o.a. over een ruilverkaveling en het betrekken van het zijgebouw van de kerk. Uiteindelijk is door een hoger bestuur binnen de kerk besloten om hier niet verder mee te gaan, aangezien het besluit om door te gaan niet unaniem was. Hierdoor is helaas veel tijd verloren gegaan, waardoor de plannen op zich lieten wachten. Desalniettemin heeft het geleid tot een volledig onderzoek van de locatie.

Memo (2/12) - Definitief

Bovenstaande feedback is gecombineerd met de opmerkingen vanuit de gemeente om tot het vernieuwde plan te komen, wat deze avond gepresenteerd wordt. Dit plan betreft 6 levensloopbestendige woningen met een eigen patio. Hiervoor is een gemeenschappelijke entreetuin beoogd, waarbij de parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeernorm worden opgelost en

er groen wordt toegevoegd. Doordat er twee doorzichten tussen de plaatselijke opbouwen van de patiowoningen komen, blijft het terrein met de kerk zichtbaar. Het beoogde materiaalgebruik is "vriendelijk" te noemen, namelijk toepassing van lichte gevelstenen of licht stucwerk, traditioneel hout en in verhouding donkere kozijnen. De woningen zullen gericht op de patio grote puien krijgen, opdat er voldoende lichtinval wordt behaald binnen in de woningen. Tenslotte zal er volop groen om (i.e. de gemeenschappelijke tuin) en op (i.e. sedum-begroeiing op de daken) de woningen worden toegepast.

Projectontwikkelaar ██████████
CZP Management B.V.
Procedures en planvorming

██████ vertelt over het doel van deze avond en de verdere procedures en planvorming. Het doel is het actief betrekken van in ieder geval alvast de direct omwonenden. De verder aangrenzende belanghebbende, de kerk, hebben we reeds een dag eerder gesproken. De reacties van deze avonden halen we op, zodat we zowel hierover met jullie kunnen overleggen als de reacties in het principeverzoek richting de gemeente kunnen meenemen. Vervolgens dienen we een nieuw principeverzoek (bestaande uit ontwerptekeningen, samenvatting bestemmingsplan, en reacties omwonenden) bij de gemeente in, waardoor we inhoudelijk op het plan in kunnen gaan. Later zullen we nog een grotere avond voor meer omwonenden en belanghebbenden dienen te houden, rekening houdend met de mogelijkheden omtrent COVID-19 (het Corona-virus).

Ondertussen zullen we de tekeningen en bijbehorende stukken verder uitwerken, opdat we een bestemmingsplan-wijzigingsprocedure kunnen starten en t.z.t. een aanvraag omgevingsvergunning kunnen indienen. Ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan, kunt u, indien gewenst, een zienswijze indienen. Over de terinzagelegging wordt u zowel door de gemeente op de hoogte gesteld als door ons. Nadat bovenstaande afgehandeld is, zal de uitvoering van de bouwwerkzaamheden starten, wat naar verwachting medio 2021 is. Hierover zullen we jullie als buurt informeren zodra e.e.a. bekend is. O.a. dan zal, indien nodig of expliciet gewenst, een opname van bestaande panden worden gedaan en bouwroutes worden gecommuniceerd.

Vragenronde

Onderstaand volgen de vragen die de bezoekers hebben gesteld en/of opmerkingen die de bezoekers hebben gemaakt; deze zijn zo veel mogelijk per categorie samengevoegd. In het zwart zijn de vragen/opmerkingen van de omwonenden en in het blauw is het antwoord/commentaar van CZP/Bureau Bramer. De omwonenden konden ook via een formulier vragen en opmerkingen noteren. Bovendien is, n.a.v. verzoek bezoekers, de optie gegeven om de week erna nog vragen via de mail toe te voegen, wegens de wens om er rustig over na te denken. Deze vragen zijn hieronder toegevoegd onder het kopje "Vragen via mail en/of formulier (afwijkend qua inhoud van bovenstaande mail)".

Memo (3/12) - Definitief

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan de erfafscheiding(en):

- “We maken ons zorgen over het bouwen op de erfgrens; mag er wel gebouwd worden op de erfgrens?”

Ja, er mag op de erfgrens gebouwd worden. In de directe omgeving zijn hier tevens twee voorbeelden van te zien. Er mogen alleen geen ramen worden geplaatst binnen 2 meter van de erfafscheiding; deze zullen dan ook niet worden geplaatst binnen de genoemde afstand.

- “Mag ik een erfafscheiding van 6 meter hoog op de erfgrens bouwen?”

Nee, er kan zonder vergunning geen “harde” erfafscheiding (bijvoorbeeld van hout) met een hoogte van 6 meter worden geplaatst op de erfafscheiding; dit zal waarschijnlijk niet hoger mogen dan 2 meter zonder vergunning. Wel kan er een “groene” afscheiding (bijvoorbeeld een haag) van 6 meter geplaatst worden. In nader overleg zal goed naar de aansluiting ter plaatse van de grenzen worden gekeken om te voorkomen dat dergelijke hoge afscheidingen nodig zullen zijn.

- “Als er op de erfgrens gebouwd wordt, is er geen strook meer om onderhoud uit te voeren aan onze eigen bebouwing op de erfgrens (bijvoorbeeld t.b.v. het verven), hoe moet dat in het vervolg?”

Daar waar tegen bestaande bebouwing aan wordt gebouwd (met name het bedrijfspand links van het plangebied) zal in overleg worden gekeken naar een passende aansluiting. Een oplossing kan mogelijk zijn om een strook open te houden. Of juist tegen elkaar aan bouwen en helemaal dichtzetten, zodat onderhoud niet meer nodig is.

- “Door het bouwen van de woningen is er sprake van horizonvervuiling. We kijken nu namelijk niet direct op de erfgrens uit tegen bebouwing.”

Enkele omwonenden hebben zelf al op de erfgrens gebouwd in de huidige situatie, voor bijvoorbeeld het bedrijfspand links van het plangebied, geldt dit pas als het eigen pand op de erfgrens gesloopt zou worden. Daarnaast hebben we de plannen dusdanig uitgewerkt dat er in onze ogen geen sprake zal zijn van horizonvervuiling. De hoogte is grotendeels namelijk slechts ca. 3,5 meter richting de aangrenzende percelen en op enkele plekken ca. 6,5 meter hoogte. Dit is lager dan de huidige bouwhoogte van het gebouw van ca. 8,5 meter.

- “Is het niet mogelijk om 1 woning van het plan af te halen? Het staat nu dicht richting alle grenzen aan.”

Het aantal woningen is nodig om de casus haalbaar te maken. Bovendien is het toegestaan om op de erfgrens te bouwen en is door enkele omwonenden tevens reeds op de erfgrenzen gebouwd.

Memo (4/12) - Definitief

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan het bestemmingsplan:

- “Is er niet zowel een op- als afrit benodigd voor de brandweer?”

Nee, er is geen oprit én afrit benodigd voor de brandweer. Ten tijde van het behandelen van het bestemmingsplan zal bovendien de brandweer meekijken, dus er dienen geen zorgen te zijn dat het uiteindelijke plan niet zal voldoen aan dergelijke eisen.

- “Kunnen de toekomstige kopers een dakterras maken op het platte dak?”

Nee, in de regels van het bestemmingsplan zal het realiseren van een dakterras en/of balkon onmogelijk worden gemaakt. Het platte dak zal enkel dienst doen als sedum-dak, waarop één of twee keer per jaar onderhoud gepleegd dient te worden.

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan het kadaster:

- “De toegangsoprit tot het plan is in de praktijk kleiner dan wordt aangegeven op de tekening.”

De toegangsoprit is ingetekend met een tekening uit het kadaster als onderligger. Volgens het kadaster dient het te kloppen. Desalniettemin zullen we op korte termijn een landmeter inschakelen, waardoor de grenzen exact worden uiteengezet en er duidelijkheid hierover wordt geboden aan alle betrokken partijen. De betrokken partijen dienen hierbij aanwezig te zijn. Vervolgens zullen we er op toezien dat de correcties van de percelen uitgevoerd gaan worden.

- “Bijgebouwen ontbreken op de gepresenteerde tekeningen (de foam-borden), waarom is dit gedaan en is dit bewust gedaan? Het gevoel van de omgeving wordt nu namelijk niet goed weergegeven.”

Er is een kadastrale onderligger gebruikt om de gebouwen in de omgeving te weergeven. Hierop staan bijgebouwen niet weergegeven, ofwel er is zeker geen sprake van bewust achterhouden van informatie. Aangezien er veel vraag is gebleken naar het completer in beeld brengen van de directe omgeving, zullen we u na nader onderzoek ter plaatse een aangepaste versie van de tekening toesturen met daarop diverse bijgebouwen en een zwembad ingetekend.

- “Ik begreep dat bekend is dat sommige grenzen reeds incorrect zijn. Kunt u hierover toelichting geven?”

Dat is correct, dit betreft een grens bij het terrein van de kerk. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt met het bestuur van de kerk en dit wordt hersteld. Ter info, het huidige gebouw staat nu namelijk over de erfgrans; dit zal verder geen aanleiding geven tot aanpassingen van het gepresenteerde plan.

Memo (5/12) - Definitief

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan de patiowoningen:

- “Zijn de bouwkosten/verkoopprijzen bekend?”

Nee, de bouwkosten/verkoopprijzen zijn nog niet bekend. Allereerst dienen de plannen volledig uitgewerkt te worden, waarna de set als uitvraag richting aannemers kan worden toegestuurd.

- “Zijn de oppervlaktes van de woningen bekend?”

Ja, deze zijn globaal bekend en staan op de gepresenteerde tekeningen (de foam-borden) weergegeven. Mogelijk verandert het nog iets, maar in grote lijnen zijn deze afmetingen het uitgangspunt.

- “Onze privacy wordt door het plan enorm aangetast.”

Het plan voorziet in slechts 6 woningen, waarvan de bouwhoogte (circa 6,5 meter) lager wordt dan het bestaande gebouw (circa 8,5 meter). Bovendien is het grootste gedeelte van de woning slecht ca. 3,5 meter hoog, aangezien de dakopbouw niet over het geheel doorloopt, maar zich aan de achterkant bevindt. Hierdoor is er minimaal sprake van eventuele inkijk in omliggende woningen en/of aantasting van privacy. In de huidige situatie is meer inkijk mogelijk. Bovendien staat het pand nu grotendeels leeg wegens de ontwikkelingen, indien het weer in bedrijf wordt genomen zal de “nul situatie” veranderen.

Overige vragen/opmerkingen:

- “Is er rekening gehouden met het “servituut”? Hierin dient rekening te worden gehouden; dit staat in elk koopcontract vermeld.”

Met de gemeente Zeist zijn reeds diverse gesprekken gevoerd over de (her-)ontwikkeling van deze locatie en hieruit is niet naar voren gekomen dat een servituut een belemmering vormt voor het plan. Desalniettemin zullen we kijken wat er in de koopovereenkomst is opgenomen en wat de privaatrechtelijke status hiervan is.

- “De bomen aan de voorkant bij de Dalweg zijn beschermd. Worden er bomen gekapt?”

Deze bomen kunnen blijven staan, aangezien deze zich op ruime afstand van de geplande woningen staat. We zullen nog navragen bij de gemeente Zeist wat de status is van deze bomen. Mogelijk dat bepaalde bomen op het terrein van de kerk te dichtbij staan, maar hiernaar wordt nog gekeken.

- “Wij vinden het plan veel te massaal en hebben de voorkeur voor 1 woning zoals tevens aangegeven in het Servituut”.

Zoals aangegeven is het gepresenteerde aantal woningen benodigd om de casus haalbaar te maken in de huidige vorm; met het realiseren van één woning zal dit niet haalbaar zijn. Een alternatief zou zijn om conform het vigerende bestemmingsplan een nieuw kantoorpand van ca. 890 meter bruto vloeroppervlakte te realiseren.

Memo (6/12) - Definitief

- “Hoe ziet (de afwerking van) het plan er richting de kerk uit?”

Met de kerk heeft de dag hiervoor een positief gesprek plaatsgevonden over onderhavig plan. De afwerking richting de kerk betreft een gevelstenen muur tot ca. een hoogte van 3,5 meter; de kleur hiervan zullen we met hen afstemmen, aangezien zij als enige partij hierop uitkijken. Daarboven komt de dakopbouw, wat schuin afgewerkt wordt om als kap bestaande uit dakpannen of beplating het aanzicht te doorbreken. Bovendien zullen er 2 doorzichten zijn, waardoor het er speels uitziet.

Vragen/opmerkingen gerelateerd aan het vervolg:

- “De notulen moeten worden rondgestuurd, voordat deze richting de gemeente Zeist worden verstuurd.”

Correct, de notulen worden opgesteld en aangevuld met de vragen/opmerkingen die naderhand worden toegestuurd aan ons. Vervolgens wordt het concept-verslag rondgestuurd, waarna we 5 werkdagen tijd geven voor reacties. Indien er een aanpassing benodigd is, zal ik de herziene versie terugsturen, waarna we wederom 5 werkdagen geven voor reacties. Vervolgens zal het verslag naar de gemeente Zeist worden toegestuurd i.c.m. een principeverzoek.

- “Hoe ziet het vervolg er uit?”

Zoals hierboven staat beschreven, zullen we eerst het verslag afronden. Vervolgens wordt het vernieuwde principeverzoek ingediend bij de gemeente Zeist, waarna we inhoudelijk de onderwerpen zullen behandelen. Indien dat goedgekeurd is, zal het bestemmingsplan terinzage worden gelegd, waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Na afronding van deze stap, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Hier kan bezwaar tegen worden gemaakt. Daarnaast dient tevens de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend, waarop wederom gereageerd kan worden door belanghebbenden.

- “Is het mogelijk om tegen het plan in te gaan?”

Ja, zoals hierboven staat beschreven, het is mogelijk om ten tijde van de terinzagelegging een zienswijze in te dienen en vervolgens zou u nog in beroep kunnen gaan.

Afsluiting en dankwoord door [REDACTED]

Memo (7/12) - Definitief

Vragen/opmerkingen afkomstig uit de brief gericht aan de gemeente Zeist (zie bijlage "brief van 16 juli 2020 van omwonenden aan gemeente Zeist"). Afgesproken was om via de mail en/of via het formulier vragen en/of opmerkingen aan ons te richten, maar hiervan is afgeweken door de omwonenden. Hierbij reactie op deze opmerkingen, die afwijkend qua inhoud zijn van bovenstaande vragen om een te groot verslag te voorkomen.

Pagina 3:

- "Het perceel wordt bij de realisatie van het voorliggende plan enorm volgepropt."

De huidige bebouwing bestaande uit een gedeelte kantoorpand (hoogte ca. 8,5 meter) en bedrijfspand (hoogte ca. 5 meter) heeft een oppervlakte van ca. 445 m². De nieuw, beoogde bebouwing heeft een oppervlakte van ca. 600 m², waarvan ongeveer 275 m² een bouwhoogte heeft van ca. 6,5 meter en ongeveer 325 m² een bouwhoogte heeft van ca. 3,3 meter. Hiermee wordt het perceel dus niet "volgepropt".

- "Een 96 meter lange muur wordt geplaatst, welke deels 3,5 meter en deels 6,2 meter hoog wordt. De muur is volledig blind en wordt direct op de grensafscheiding met Dalweg 1, Bergweg 90, en berkenlaan 7 geplaatst."

Deels incorrect, de lengte van de blinde muur is ca. 75 m¹. Aan de grens van Bergweg 90 wordt deze aan de blinde muur van dat perceel geplaatst (wederzijds eenzelfde situatie). Het perceel Dalweg 1 heeft een totaal perceelomtrek van 191 m¹, waarvan ca. 5,5 m¹ tussen de desbetreffende percelen een blinde wand komt te staan. Deze gevel is slechts ca. 3,3 meter hoog. Het perceel Berkenlaan 7 heeft een totaal perceelomtrek van ca. 200 m¹, waarvan tevens ca. 5,5 m¹ tussen de desbetreffende percelen een blind wand komt te staan. Deze gevel is tevens slechts ca. 3,3 meter hoog.

- "Aan de kerkzijde ontstaat een 'stenen wal' van 6,5 meter hoogte, die een lengte heeft van 60 meter. De beoogde twee doorzichten zullen de kolossaliteit van deze stenen massa niet doorbreken."

De kerk was zeer positief en enthousiast tijdens de presentatie van onze plannen, dus het lijkt me niet nodig dat we deze mening aan de omwonenden overlaten. Daarnaast is het niet geheel een stenen wal, namelijk gedeeltelijk steen (de onderste 3 à 3,3 meter) en gedeeltelijk dakpannen of zink o.i.d. (de overige 3 à 3,3 meter). Dit zullen we in overleg met de kerk uitvoeren. Tenslotte kijkt de kerk nu uit op een verouderd kantoor-/bedrijfspand, waar zij graag een verbetering in zien komen. In conclusie, het grootste gedeelte grenst aan het perceel van de kerk, welke er geen bezwaar tegen hebben en in de huidige situatie tevens tegen een soortgelijke, verouderde situatie aankijken.

Memo (8/12) - Definitief

- “Aan de westzijde komt op de grensafscheiding met Bergweg 90 over een breedte van 4,5 meter een muur van 6,2 meter. Datzelfde geldt voor de oostzijde op de grensafscheiding met Berkenlaan 7.”

Zie antwoord hierboven.

- “De oppervlakte van de beoogde bebouwing bedraagt circa 600 m². Dit is meer dan 50% keer groter dan de huidige bebouwing.”

Incorrect, de beoogde bebouwing bedraagt inderdaad ca. 600 m², echter de bestaande bebouwing bedraagt ca. 445 m². Deze 445 m² is tevens vastgelegd in het bestemmingsplan als bouwvlak. Ofwel, in de huidige situatie mag deze oppervlakte bebouwd worden en kan hier een bedrijfs-/kantoorpand van ca. 890 m² bruto vloeroppervlakte worden gerealiseerd. Qua perceel is het een verschil van ca. 35%.

- “Gerucht gaat dat de loods in de jaren tachtig zonder vergunning is gebouwd.”

We begrijpen niet waarom deze zin er in staat; geruchten zullen we niet op ingaan.

Pagina 4:

- “Lang en smal toegangspad & Overlast van in- en uitrijden van de toekomstige bewoners.”

In de huidige situatie is het toegangspad reeds operationeel en is altijd operationeel geweest, hierin zal weinig verandering in komen. Met het kadaster en de direct aangrenzende partijen worden afspraken ingepland om de breedte te verifiëren. Volgens kadastrale onderleggers is het pad overal minimaal 3,5 meter breed. Bovendien is het pand in huidige situatie grotendeels leeg, wat betekent dat de verkeersbewegingen ook met het huidige pand weer kunnen toenemen.

- “De omwonenden zijn van mening dat aan hen een gedrocht van een plan is voorgelegd, waarbij de huidige eigenaar zoveel mogelijk vierkante meters woonoppervlakte op een onvolwaardig ontsloten binnenterrein wenst te stouwen.”
 - “Gedrocht van een plan”: Graag horen we jullie constructieve mening over het ontwerp in plaats van dergelijke teksten;
 - “Zoveel mogelijk vierkante meters woonoppervlakte”: In de huidige situatie is een bijna even groot kantoor-/bedrijfspannd mogelijk (2 lagen over een oppervlakte van 445 m²);
 - “Onvolwaardig ontsloten binnenterrein”: Incorrect, zie hierboven.

Memo (9/12) - Definitief

- “Het plan heeft in feite zijn rug toegekeerd aan de kerk & soortgelijke opmerkingen.”

Zie hierboven, de kerk is positief en enthousiast en met hen zijn we de hele tijd reeds in goed overleg.

Pagina 5:

- “Zoals door de gemeente Zeist gesteld is dergelijke 2^e-lijnse bebouwing niet wenselijk.”

In de gemeente Zeist wordt vaker tweedelijns bebouwing toegepast, zie bijvoorbeeld het “Hofje van Zeist”, wat in de nabije omgeving is gepland. De vraag is voor dit perceel of de 2^e-lijns bebouwing woningbouw wordt of kantoor-/bedrijfspannd blijft.

- “Het toegangspad is lang en smal en voldoet niet aan de minimaal aangegeven doorrijdbare breedte.”

Incorrect, de weg voldoet aan de eisen. Bovendien is dit een zaak voor de gemeente Zeist om te beoordelen en niet voor omwonenden. Indien jullie hadden doorgelezen in plaats van selectief de door jullie gewenste informatie te citeren, hadden jullie gelezen dat het eerste lid niet van toepassing is op een gebruiksfunctie met een GBO van niet meer dan 1.000 m². Desalniettemin, dienen omwonenden zich niet over dergelijke zaken zorgen te maken, aangezien deze eisen alle worden getoetst.

Pagina 6:

- “De privacy van de omwonenden wordt in deze overduidelijk aangetast. Toename van bouwhoogte en/of volume op basis van bestaand recht (bestemmingsplan) en eventuele toename van verkeersbewegingen kan hier invloed op hebben.”

De bouwhoogte neemt door de beoogde bebouwing af van ca. 8,5 meter naar plaatselijk maximaal 6,5 meter. De volume van de bebouwing blijft gelijkend met wat in de huidige situatie mogelijk is uitgaande van kantoor-/bedrijfsfunctie. Uitgaande van de huidige invulling daarvan (indien gebouw volledig bezet), zullen de verkeersbewegingen slechts minimaal, of niet eens, toenemen in verhouding. Indien de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan volledig worden benut, zal er niet eens sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen door het realiseren van de 6 woningen. Bovendien staat het pand nu leeg wegens het uitwerken van plannen als ontwikkeling, indien het pand weer in bedrijf wordt genomen, zal de perceptie van privacy reeds veranderen. Zie hiervoor ook het antwoord op pagina 12.

Memo (10/12) - Definitief

- “Dalweg 1 zal naast haar uitzicht op de massale – 60 meter lang zijnde – tweede woonlaag tevens in haar tuin gedeelte met zwembad de ‘inkijk’ en het gevoel moeten ervaren dat binnen een straal van 25 meter meerdere nieuwe burenen visueel of auditief getuige zijn van wat er aan hun zijde allemaal plaatsvindt.”

Incorrect, er zitten verspringen in waardoor het géén massale “muur” wordt, maar als opbouwen gelijkend met lage twee-kappers kan worden beschouwd. Bovendien zal inkijk vanaf die opbouwen niet mogelijk zijn richting de tuin van Dalweg 1, aangezien deze hoek zich daarvoor niet leent. Daarnaast zou er, indien nodig, een groene afscheiding kunnen worden geplaatst om dergelijke inkijk alsnog onmogelijk te maken. Tenslotte, aangaande het auditieve gedeelte, is er hier geen grondslag om rekening mee te houden. Bestaande burenen kunnen “auditief getuige” zijn van dergelijk zwembadgebruik, en nieuwe burenen kunnen dat ook. Dit is inherent aan wonen in een omgeving met andere woningen/bedrijven/kantoren.

- “Servituut: ‘Op elke tweeduizend vierkante meter grond zal een huis mogen worden gevestigd, waarin slechts één woning’.”

We zullen in gesprek gaan met de houder van het Servituut, i.e. Breevast B.V. Lettend op het “vereiste” perceeloppervlak van 2.000 m² grond per woning beschikbaar te hebben, lijkt het achterhaald gezien de overige percelen veelal over ca. 400 m² perceel beschikken. Daarnaast zijn er recentelijk in de afgelopen periode diverse gebouwen gerealiseerd, waarbij aan dit Servituut niet is voldaan, te weten o.a. Dalstaete (12 appartementen op een perceel van 2.731 m²) en Valckenboschlaan 7 (6 appartementen op een perceel van 2.437 m²). Desalniettemin, zullen we dit privaatrechtelijke onderdeel in behandeling nemen met voornoemde partij.

Pagina 7 (ter info, vanaf hier kwamen veel dubbele punten naar voren; deze zijn niet nogmaals behandeld om het enigszins behapbaar te houden):

- “Op de gepresenteerde tekeningen zijn de verschillende bijgebouwen op de verschillende percelen niet ingetekend.”

Zoals tijdens de informatieavond reeds door de architect aangegeven, heeft hij de kadastrale onderligger gebruikt voor het intekenen van het gebied. Dit is de gebruikelijke wijze, hierop staan alle bouwvlakken aangegeven. Er is zeker niet bewust informatie achtergehouden, zoals door de omwonenden wordt gesuggereerd. N.a.v. jullie opmerkingen over deze bijgebouwen, hebben wij aangegeven deze in kaart te zullen brengen, wat we dan ook zullen doen. Deze aangepaste tekening zal zowel met de omwonenden als de gemeente Zeist worden gedeeld.

Memo (11/12) - Definitief

- “Tijdens de presentatie is ons gegarandeerd dat de 2^e woonlaag op ruime afstand blijft en dat er geen balkon of dakterras op het dak van de 1^{ste} woonlaag mag komen. Bij het nader bestuderen, zien wij met enige verbazing dat er een optionele uitbreiding is getekend.”

In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Zeist hebben we diverse alternatieven onderzocht, waarvan tevens een opbouw naar voren toe een optie was in plaats van een opbouw naar de zijkant. Dit had als informatie met jullie gedeeld dienen te worden, maar is geen bewuste omissie geweest. We noteren hierbij dat jullie voorkeur van de twee opties, de optie naar de zijkant toe is. Dit heeft ook onze voorkeur om zoveel mogelijk afstand tot de bestaande woningen in de omgeving te behouden. Mogelijk zullen, voor de variatie, enkel de twee middelste woningen iets naar voren komen, opdat de door jullie benoemde “kolossaliteit” minder wordt. Ter info, het zou nog steeds gaan om slechts een gedeelte naar voren toe (ca. 4 m¹).

Wat betreft een balkon/dakterras hebben we inderdaad aangegeven dat dit geen mogelijkheid is en zal worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hierin is niets veranderd.

- “Op de tekening staan twee toekomstige parkeerplekken ingetekend op de plek waar nu een vliegden staat; dit is een beschermde boomsoort.”

Dank voor het opmerken, dit zal nader onderzocht worden met de gemeente Zeist. Indien het een beschermde boom betreft en zich op het perceel bevindt, zal deze in beginsel niet gekapt worden. Dit is een onderdeel, waar de gemeente Zeist beleid over heeft; indien nodig wordt dit met de gemeente Zeist behandeld, dus daar hoeven jullie je als omwonenden geen zorgen over te maken.

Pagina 8:

- “Omwonenden maken zich zorgen over de negatieve impact van het plan op de bestaande natuur en omgeving.”

Hierover hoeven jullie je als omwonenden geen zorgen te maken, er wordt namelijk onderzoek gedaan door een ecologisch bureau. Dit onderzoek wordt vervolgens door de gemeente Zeist behandeld.

Memo (12/12) - Definitief

- “Het plan past niet in de bestaande leefomgeving waar vrijstaande woningen op ruim bemeten percelen en twee-onder-een-kap huizen met tuinen voor en achter het beeld en de sfeer bepalen.”

Dit is aan de gemeente Zeist om te beoordelen. In beginsel zijn meerdere woningtypes mogelijk op een perceel. Bovendien dient in bepaalde gevallen aan een bepaalde bevolkingsgroep gedacht te worden, bijvoorbeeld senioren, waarvoor anders geen woningen in de directe omgeving beschikbaar zullen zijn. De opmerking is in ieder geval kenbaar gemaakt en zal door de gemeente Zeist worden beoordeeld.

- “Het perceel Dalweg 1B grenst aan maar liefst 3 gemeentelijke monumenten.”

Wederom betreft dit een vraagstuk voor de gemeente Zeist om te beoordelen. De opmerking is in ieder geval kenbaar gemaakt en zal door de gemeente Zeist worden beoordeeld.

- “... de bijna 100 meter aan geplande blinde muren.”

Incorrect, ca. 75 m¹ waarvan het grootste gedeelte grenst aan het perceel van de kerk, welke er geen bezwaar tegen hebben en in de huidige situatie tevens tegen een soortgelijke, verouderde situatie aankijken.

Pagina 9:

- “Substantiële toename aantal verkeersbewegingen.”

Incorrect, in de huidige bebouwing wordt gerekend met ca. 32 verkeersbewegingen (enkel kantoorpand van 235 m²). Indien we tevens het bedrijfspand meetellen komen we uit op ca 45 verkeersbewegingen. Indien we het volledige bouwvlak zouden benutten, zouden we wel uitkomen op een toename aan verkeersbewegingen. In vergelijking met de 49 verkeersbewegingen aangaande de 6 beoogde woningen is er geen sprake van een substantiële toename. Bovendien staat het pand nu leeg wegens het opstellen van de plannen voor de beoogde ontwikkeling.

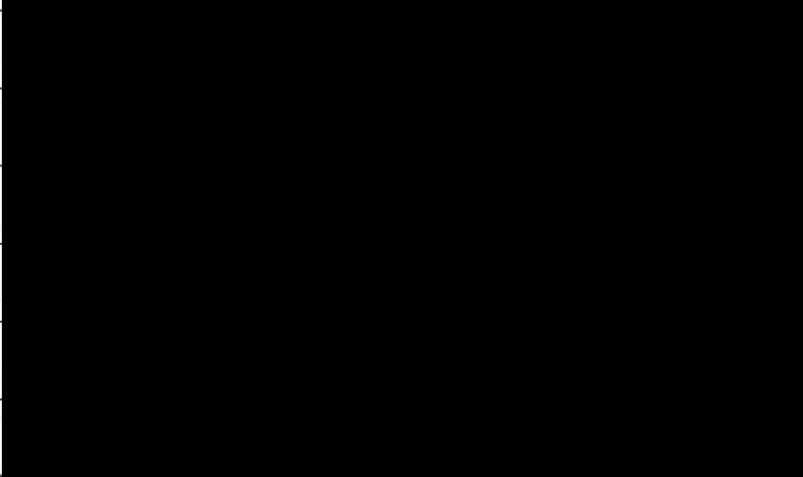
- “Is er voldoende ruimte om te draaien met auto’s op het verkeergedeelte?”

Ja, er is meer dan voldoende ruimte om te manoeuvreren op het eigen terrein tussen de parkeerplaatsen (ca. 20 meter bij minimaal 8 meter tussen de te parkeren auto’s).

- “Wij vertrouwen erop dat de gemeente Zeist ook nu het voorliggende plan afwijst”.

Er is nog geen plan ingediend om bezwaar tegen in te dienen. Door direct aan de gemeente Zeist een brief te sturen, is er niet gehandeld volgens hetgeen we hebben besproken en de normaal te volgen procedures betreffende buurtparticipatie. Desalniettemin behandelen we het op de afgesproken manier; we zullen dit verslag na de opmerkingen op het conceptverslag toesturen aan de gemeente Zeist.

PRESENTIELIJST**Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist****Datum: 1 juli 2020**

Naam en voorletter(s)		
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner		
Straat en huisnummer		
Woonplaats en postcode		
E-mailadres(sen)		
Telefoonnummer(s)		
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	Nee
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	<input checked="" type="radio"/> Ja	Nee
Opmerkingen / vragen	Graag horen van deze avond naar ons sturen Vragen volgen wij via de e-mail.	



*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG-richtlijnen. Wij gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

PRESENTIELIJST

Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist

Datum: 1 juli 2020

Naam en voorletter(s)		
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner		
Straat en huisnummer		
Woonplaats en postcode		
E-mailadres(sen)		
Telefoonnummer(s)		
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	Ja	Nee
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	Ja <i>email AL</i>	Nee 
Opmerkingen / vragen	<i>bezwaar! tegen te dicht wonen tegen bedrijfsruimte aan.</i>	
		

*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG-richtlijnen. Wij gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

dd 01-07^o 2020

PRESENTIELIJST
Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist

Datum: 1 juli 2020

Naam en voorletter(s)		
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner		
Straat en huisnummer		
Woonplaats en postcode		
E-mailadres(sen)		
Telefoonnummer(s)		
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Opmerkingen / vragen	<p style="font-size: 1.2em; text-align: center;">Te dicht op erf- grens bezwaar! te hoog ook Bezwaar! *Horizonvervuiling*</p>	


*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG-richtlijnen. Wij gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

PRESENTIELIJST

Project: Dalweg 1B/1C, te Zeist

Datum: 7 juli 2020

Naam en voorletter(s)		
Optioneel: Naam en voorletter(s) partner		
Straat en huisnummer		
Woonplaats en postcode		
E-mailadres(sen)		
Telefoonnummer(s)		
Wenst u een verslag van deze avond te ontvangen?*	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Nee <input type="checkbox"/>
Wenst u op de hoogte gehouden te worden middels een nieuwsbrief?*	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Nee <input type="checkbox"/>
Opmerkingen / vragen	eigenaar Dalweg 3B	

*Omcirkelen wat van toepassing is.

NB. Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om en houden ons aan de wettelijke AVG-richtlijnen. Wij gebruiken de door u genoteerde gegevens alleen voor de doeleinden van het project "Dalweg 1B/1C, te Zeist".

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

De Kerk beschikt over een kerkklok en over verhuurruimte. Dit kan lawaai veroorzaken.

Graag nog in gesprek met onze kerkrentmeesters [redacted] over schutting en begroeiing.

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
- Ik ben geïnteresseerd in een woning

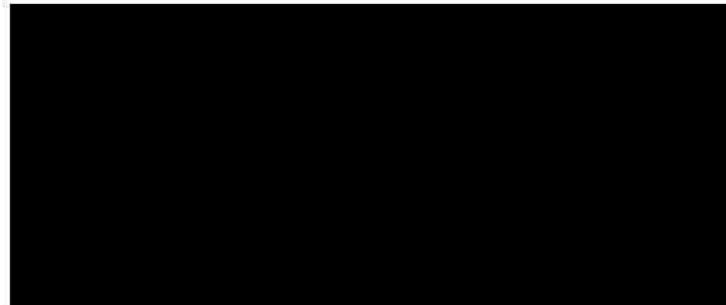
Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer



Ik heb een vraag:

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag**
- Ik wil graag een vervolgesprek**

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)**
- Ik ben geïnteresseerd in een woning**

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

Is er een leef tijd selectie

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
 Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
 Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
- Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
- Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer



Ik heb een vraag:

→ Plannen zien er goed uit!
→ vraag; kom ik de platen ook digitaal ontvangen?

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
- Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
- Ik ben geïnteresseerd in een woning

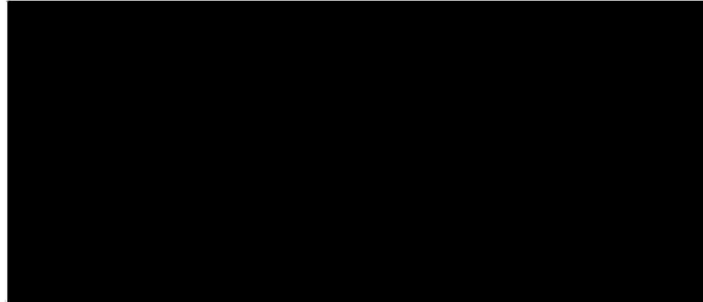
Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

A large black rectangular box redacting the contact information for Name, e-mail, Telephone, and Street + house number. To the right of the box are four horizontal lines, one for each field.

Ik heb een vraag:

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
- Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

*Erder al guskld en bezwaren
aangegeven*

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)

- Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

Aantal slaapkamers mogelijk?

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
 Ik wil graag een vervolgesprek *hzt.*

Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
 Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer



Ik heb een vraag:

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

Prachtig Project !

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)

Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

Ik heb nog een opmerking:

GOED AANBEKENDIGD

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
- Ik ben geïnteresseerd in een woning

Vragenformulier informatiebijeenkomst Dalweg 1B/1C 4 juli 2022

Naam

e-mail

Telefoon

Straat + huisnummer

Ik heb een vraag:

Traffic → Dalweg

Ik krijg het antwoord graag via:

- E-mail middels het verslag
- Ik wil graag een vervolgesprek

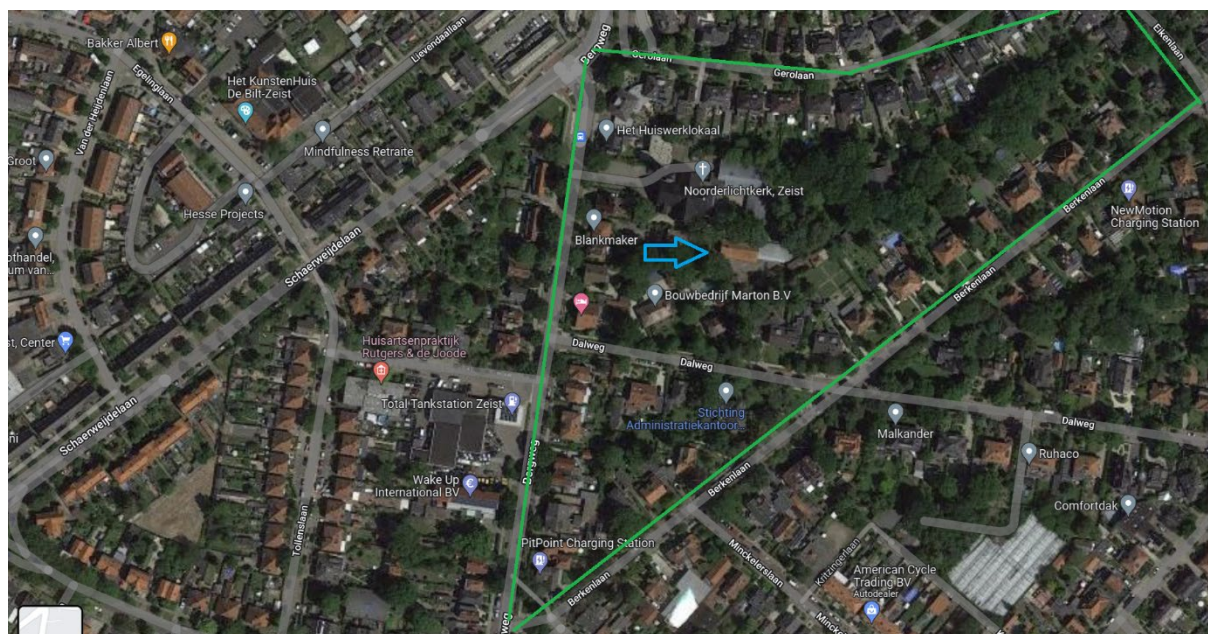
Ik heb nog een opmerking:

- Ik wil graag op de hoogte worden gehouden per e-mail (verslag en nieuwsbrieven)
- Ik ben geïnteresseerd in een woning

Verslag informatiebijeenkomst Dalweg 2b/c Zeist

4 juli 2022

Op maandagavond is de omgeving van de Dalweg 2b/c uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Het kaartje hieronder geeft aan welke huishoudens zijn uitgenodigd, de woningen binnen het groene kader. De blauwe pijl geeft de projectlocatie aan. Er zijn 96 huishoudens uitgenodigd.

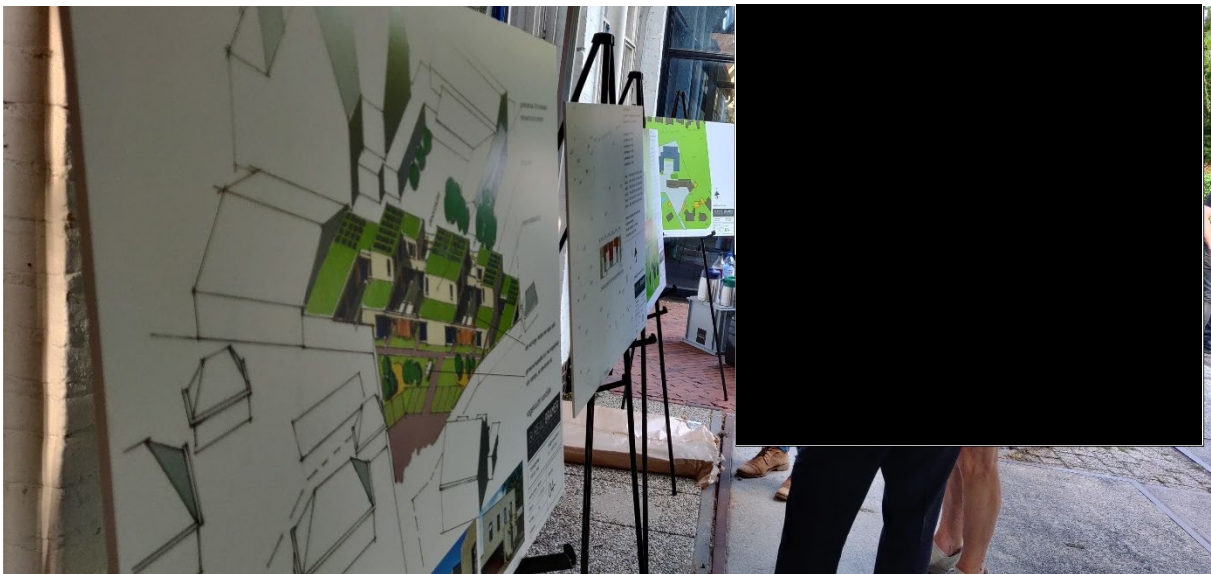


Het doel van de bijeenkomst was om, naast de individuele gesprekken en afstemming met direct aanwonenden, ook de rest van de buurt te informeren over de bouwplannen. Daarom waren ontwikkelaar CZP management en architect Bureau Bramer aanwezig om een toelichting te geven op de plannen. Daarvoor hebben we op het terrein zelf de plannen gepresenteerd aan de hand van visuals en plattegronden. Mensen konden langskomen tussen 18:00 – 20:00 uur. Er was geen plenaire toelichting.



In totaal zijn ongeveer 15 – 20 mensen komen kijken. De sfeer was goed en mensen waren positief over de plannen. Een enkele bewoner had zorgen over afname van privacy als op die locatie mensen komen wonen. Omdat de woningen slechts 1 of 2 lagen hoog zijn én ontworpen met het leefgedeelte richting het eigen

terrein (richting Dalweg) konden die zorgen snel worden weggenomen. De verwachting is dat de kopers senioren zijn, wat ook een aantal mensen geruststelde omdat dit een rustige doelgroep is.





referentiebeelden:



vogelvlucht voorzijde

BUREAU BRAMER a r c h i t e c t	
Driebergseweg 2 3706 JB Zeist	
info@bureaubramer.nl 06 - 18 09 03 02	
werknnummer: 18-15	tekening:
datum: 11-10-2021	04-
schaal: mtl	
wijziging:	

**Verslag keukentafelgesprek omwonenden Dalweg 1 B/C Zeist
Zondag 19 juni 2022****Aanwezigen**

Bewoners Dalweg 1, 1A, 3 en 3A [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
Namens CZP management BV: [REDACTED]

Inleiding

Op maandag 4 juli organiseren we een bijeenkomst voor de buurt van de Dalweg. Voor die tijd vinden we het prettig om met de directe burensamen te komen om hen de plannen als eerste te tonen, voordat we ermee de buurt in gingen.

Verloop gesprek

Na een kennismakingsronde heb ik het doel van de bijeenkomst toegelicht: een hernieuwde kennismaking en het horen van de wensen en zorgen van de direct aanwonenden. Daarnaast het tonen van het meest recente ontwerp voordat deze het formele proces ingaat bij de gemeente. Het gesprek verliep in goede sfeer en bewoners gaven aan blij te zijn met het initiatief voor dit gesprek.

Inhoud

Het eerste deel van het gesprek ging over hoe bewoners het proces tot nu toe hebben ervaren. Voor het gevoel van de bewoners is er te weinig overleg geweest. Ze gaven aan zich steeds overvallen te hebben gevoeld door de nieuwe ontwerpen die dan als een voldongen feit werden gepresenteerd. Men heeft het gemist om aan het begin van het proces gehoord te worden over de wensen en ideeën die zij hebben. In het verleden zijn al bezwaren doorgegeven.

Ik heb aangegeven dat het ontwerp zoals ik het die ochtend heb getoond niet meer ter discussie staat en dat dit ontwerp wordt ingediend bij de gemeente. Men vond dat jammer en in lijn met de ervaringen tot nu toe. Wel is er ruimte voor dialoog en input over andere zaken, zoals de buitenruimte, aankleding, etc.

Zorgen

- Parkeren: de parkeernorm van de gemeente Zeist is 1.8 (tijdens het gesprek werd 1.6 genoemd, maar dat klopt niet) en op de tekening konden we 7 plekken vinden. Waar parkeren de andere auto's, bijvoorbeeld van bezoekers? Parkeren op straat is nu al een probleem omdat gemeente het aantal plekken heeft teruggebracht.
- Hoe werkt het als je het terrein oprijdt en er iemand anders net vanaf wil, wie gaat achteruit en kunnen ouderen dan veilig manoeuvreren?
- Als de erfgrans met nummer 1A wordt aangepast door kadaster dan wordt de toerit smaller. Voldoet hij dan nog voor nood-en hulpdiensten? Hebben zij de situatie terplekke bekeken of is het beoordeeld op basis van kadastrale tekeningen die dus nog worden aangepast? (zie foto's).

- Gemeente wil op veel plekken geen tweede laags woningen. Dat kan worden opgelost door een doorsteek te maken tussen de rij woningen en een uitgang te maken over het terrein van de kerk. Dat is door de nieuwe ontwikkeling niet meer mogelijk.
- Vanuit de vroegere situatie ([Schaerweijder bossen](#)) bestaat servituut op de woningen. Wordt dat met deze ontwikkeling doorbroken?
- ████████ geeft aan dat de hoogte van de woningen wordt vastgesteld in het bestemmingsplan. Dat betekent dat er later nooit extra verdiepingen aan de woningen kunnen worden toegevoegd.

Wensen

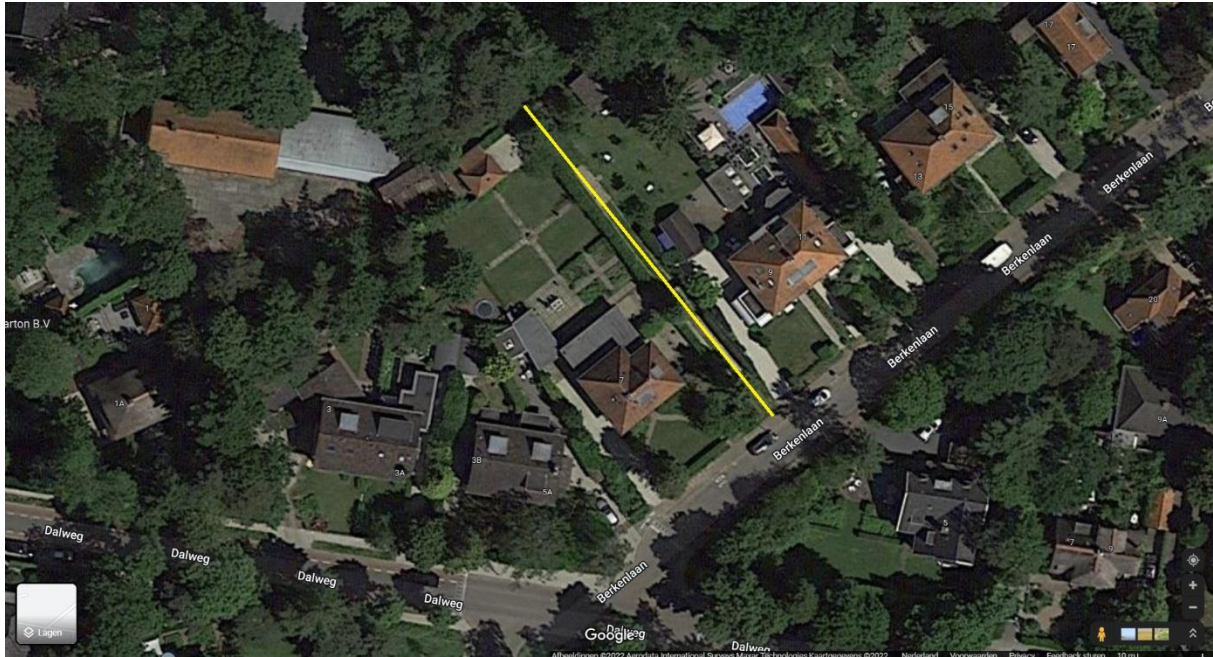
- Er staat een groot bord 'Te Huur' op het terrein maar op de betreffende site is niets te vinden over het gebouw. Dus staat het bord er voor niks? Kan het dan weg?
- Is er nog een gesprek mogelijk over de woningen? Bewoners vinden het allemaal erg propperig en denken dat de gewenste vierkante meters ook op een elegantere manier kunnen worden opgelost





Ideeën

Er is een mogelijkheid om het terrein te bereiken vanaf de Berkenlaan. Op die manier zou je een uitrit kunnen maken voor de woningen en lastige manoeuvres voorkomen op de toerit vanaf / naar de Dalweg. De eigenaar heeft zelf geprobeerd op het terrein dat grenst aan ons terrein een woning te realiseren maar krijgt dit niet voor elkaar bij de gemeente. Wellicht wil hij verkopen? De eigenaar van de villa rechts van de doorsteek (Berkenlaan 11) verhuurt de linkerhelft van de twee-onder-een-kap (Berkenlaan 9) en bewoont het rechterdeel zelf.



Aanvulling van bewoners op het verslag, ontvangen op 12 juli 2022

In aanvulling op dit verslag geven bewoners aan dat zij:

- Eerder aan projectontwikkelaar en gemeente al hun bezwaren hebben aangegeven.
- Indien de plannen, zoals getoond, worden ingediend bij de gemeente Zeist er ook eerder gemelde zaken opnieuw relevant worden, zoals de erfafscheiding van de [REDACTED] en planschade.
- De bewoners benadrukken dat door het realiseren van de woningen, we hiermee breder gedragen initiatieven - die alsdan niet het karakter van tweedelijns bebouwing hebben omdat het volledig ontsloten kan worden - blokkeren.