

Gemeente Zeist

Nota van zienswijzen

Omgevingsvergunning OV20201387

Het uitbreiden van de bestaande woonzorgvoorziening Sparrenheuvel met zes extra wooneenheden
in één bouwlaag

Baarnseweg 18, Bosch en Duin

16 augustus 2022

1. Inleiding

Op 23 december 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de bestaande woonzorgvoorziening Sparrenheuvel met zes extra wooneenheden in één bouwlaag aan de Baarnseweg 18 in Bosch en Duin, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie K, nummer 4347. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20201387.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft vanaf 13 januari t/m 23 februari 2022 (gedurende 6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is één pro forma zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is op 16 juni 2022 aangevuld met inhoudelijke gronden.

In de voorliggende nota van zienswijzen is deze zienswijze beantwoord. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is de zienswijze geanonimiseerd.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid: De pro forma zienswijze is op 23 februari 2022 ontvangen. Op 2 juni 2022 zijn de indieners van de zienswijze in de gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen en van inhoudelijke gronden te voorzien voor uiterlijk 17 juli 2022. Op 16 juli 2022 is deze aanvulling per e-mail ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

De zienswijze is ingediend door 2 reclamanten gesteund door de Vereniging Bosch & Duin en omstreken.

2. Algemeen

Woonzorglocatie Sparrenheuvel aan de Baarnseweg 18 is opgericht in 1995 en biedt psychogeriatrische zorg aan ouderen met dementie en alzheimer. Op deze locatie bevinden zich 12 zorgeenheden waar aan de bewoners 24 uurszorg wordt geboden.

De aanvraag omgevingsvergunning bevat een uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde, haaks op het bestaande gebouw. De uitbreiding bevat 6 zorgeenheden. Hiermee komt het totaal op 18 eenheden.

Hieronder ziet u een weergave van de uitbreiding op een situatietekening. Het bruine deel, aan de achterzijde van het gebouw haaks op de bebouwing, is de voorgestelde uitbreiding.



Afbeelding: weergave van de uitbreiding

Het perceel Baarnseweg 18 ligt in het bestemmingsplan “Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord” en heeft hierin de bestemmingen “Wonen-1” en “Bos-Tuin” met de functieaanduiding “zorgwoning”. Hieronder ziet u een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met daaronder de luchtfoto met de contouren van de bestaande bebouwing.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan met onderliggend de luchtfoto

Het uitbreidingsplan voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. Vanwege de functieaanduiding ‘zorgwoning’ is er uitsluitend één zorgwoning toegestaan op dit perceel.

In de huidige situatie is een zorginstelling met 12 zorgeenheden aanwezig. Het bouwplan betreft het uitbreiden van een bestaande woonzorgvoorziening Sparrenheuvel met zes extra wooneenheden in één bouwlaag. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan, omdat er uitsluitend één (1) zorgwoning is toegestaan op dit perceel. Omdat de zorg grootschaliger is dan de omvang van een enkele zorgwoning is het huidige gebruik al in strijd met deze functie.

De voorgestelde uitbreiding wordt deels binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak voor Wonen-1 gerealiseerd en valt deels buiten dit bouwvlak/bestemmingsvlak in de bestemming ‘Bos-Tuin’. Binnen de bestemming Wonen-1 wordt de te bebouwen oppervlakte met circa 58 m² overschreden (artikel 16.2.2 onder h van de planregels).

Binnen de bestemming Bos-Tuin zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter (artikel 5.2 van de bouwregels). Het deel van de uitbreiding dat buiten het bouwvlak in de bestemming Bos-Tuin valt, is een gebouw met een bouwhoogte van 3,65 meter en daardoor strijdig met artikel 5.2 de bouwregels van het bestemmingsplan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) worden afgeweken van het bestemmingsplan.

3. Beantwoording zienswijze

De zienswijze is ingediend door 2 reclamanten, gesteund door de Vereniging Bosch & Duin en omstreken. De zienswijze richt zich op de volgende punten.

1. **Het verzoek voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, de uitbreiding valt deels buiten het bouwvlak en overschrijdt de maximale toegestane bebouwing van de kavel.** Dat er naar mogelijkheden wordt gezocht door de gemeente om de gigantische uitbreiding van bijna (+/-) 400 vierkante meter, een goede 7% van het totale oppervlak van de kavels behorende bij Baarnseweg 18 toch mogelijk te maken valt te prijzen. Echter, gezien ook de punten hieronder en in het bijzonder 3, 4 en 5, zou het voor de gemeente een signaal moeten zijn dat de grenzen van het bestemmingsplan constant opgezocht en continue opgerekt worden. Dat leidt tot de vraag in hoeverre Sparrenbosch nog wel op Baarnseweg 18 gesitueerd zou moeten zijn. Dit is geen houdbare situatie naar de toekomst toe, zeker gezien de tendens in de zorg waarin schaalgrootte de sleutel is tot een rendabele bedrijfsvoering. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald zou hier het devies moeten zijn. Immers, hoeveel meer uitbreidingen zou de gemeente nog toe willen staan indien over enige tijd zou blijken dat de zes additionele wooneenheden niet tot het gewenste bedrijfsresultaat leidt.

Reactie gemeente

De aanvraag voldoet inderdaad niet aan de regels van dit bestemmingsplan. Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt een aanvraag welke niet voldoet aan de regels van een bestemmingsplan gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Voor een aanvraag die strijdig is met het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is conform artikel 2.12 lid 1, onder a, 3 °een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke bij het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen. Uit deze onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

De beoogde uitbreiding bevindt zich aan de achterzijde van het perceel en bestaat uit 1 bouwlaag. Vanwege de geringe bouwhoogte van deze uitbreiding en de situering aan de achterzijde van het perceel blijft de ruimtelijke impact van de uitbreiding gering. De uitbreiding blijft ondergeschikt aan de oorspronkelijke villa en bevat voldoende ruimte ten opzichte van de openbare weg en de bebouwing op de omliggende percelen. Daarmee is deze uitbreiding vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel. Er is tevens voldoende ruimte beschikbaar de benodigde extra parkeerplaatsen in te passen op het perceel.

Woonzorgvoorziening Sparrenheuvel bevindt zich sinds 1996 op deze locatie. Daarvoor was het gebouw in gebruik als woonzorglocatie voor verstandelijk gehandicapten, genaamd Dr. Willem de Jongstichting. Uit onderzoek van IVVU en zorgkantoor Zilveren Kruis blijkt dat in de gemeente Zeist 357 extra intramurale (of alternatieve) plaatsen voor verzorging en verpleging nodig zijn tot 2040: een toename van 48% ten opzichte van 2020. Het gebruik van een somatische indicatie stijgt tot 2040 naar verwachting met 47%. Het gebruik van de Psychogeriatrische-indicatie neemt met 48% toe. De gevraagde uitbreiding van Sparrenheuvel voorziet daarmee in een behoefte. Onderzoek wijst uit dat kleine zorginstellingen niet onderdoen qua bedrijfsvoering ten opzichte van grotere instellingen. Op het gebied van kwaliteit doen kleinere zorginstellingen het meestal beter door de persoonlijke aandacht. De trend van de laatste jaren is kleinschalig wonen voor mensen met dementie. Met de uitbreiding van 12 naar 18 wooneenheden is het nog steeds een kleinschalige voorziening.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit specifieke bouwplan, wil niet zeggen dat er automatisch medewerking wordt verleend aan eventuele toekomstige verzoeken voor uitbreidingen, als deze in strijd zouden zijn met het op dat moment geldende bestemmingsplan. Mocht er in de toekomst sprake zijn van de wens voor nog een nieuwe uitbreiding, dan wordt dat bouwplan

getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Van deze eventuele toekomstige situatie is echter op dit moment geen sprake.

2. Andere bouwopties zijn met betrekking tot het bouwvlak wel in lijn met de bepalingen uit het bestemmingsplan, maar zijn niet overwogen in de aanvraag van de vergunning

Ons is op het bewonersoverleg op 21 januari 2022, 4 werkdagen voor de deadline voor het indienen van het bezwaar, een overzicht gegeven van de verschillende opties die overwogen zijn voorafgaand aan het indienen van het verzoek bij de gemeente. Uit de studie van Cushman & Wakefield (zie bijlage 1 van dit bezwaarschrift) blijkt dat er vier opties bestaan voor het realiseren van de zes additionele woonunits. Op basis van de getoonde tekeningen kan vastgesteld worden dat de vierde optie, een zijvleugel die meer aan de voorkant van het object op de Baarnseweg 18 ligt, meer in lijn is met de regels uit het bestaande bestemmingsplan (voor wat betreft het bouwvlak) en acceptabeler is voor alle omwonenden. Deze optie zou de voorkeur moeten dragen van de gemeente en omwonenden/direct betrokkenen.

Afbeelding: Studie van Cushman & Wakefield waarnaar wordt verwezen (bijlage 1 bij zienswijze)

Reactie gemeente:

Bij de ruimtelijke beoordeling van het plan is primair het ingediende bouwplan beoordeeld. De andere varianten uit de studie van Cushman & Wakefield zouden echter niet tot een positief advies geleid hebben. Opties 1 en 2 tonen bebouwing over twee bouwlagen. De impact van een uitbreiding op de tweede bouwlaag op de belendende percelen is significant groter dan bij een uitbreiding op de begane grond. Bovendien zou de ontstane bouwmassa niet meer als ondergeschikt ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw beoordeeld kunnen worden. Dit gaat ten koste van een heldere stedenbouwkundige opzet van de bebouwing op het perceel.

Voor optie 4 geldt dat deze in sterke mate ten koste zou gaan van het groen direct naast het hoofdgebouw. Dit heeft negatieve invloed op de beleving van het ruim opgezette en groene boskarakter van Bosch en Duin gezien vanaf de Baarnseweg. Verder is de afstand van deze

uitbreiding tot de belendende bebouwing van Baarnseweg 16 relatief gering, waardoor het negatieve effect versterkt wordt. Ten slotte heeft de uitbreiding in deze vierde optie weliswaar, vanwege de bouwhoogte en het plat dak, het karakter van een ondergeschikt bouwdeel, maar door de gekozen positie en breedte toont deze uitbreiding onvoldoende als ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De varianten uit de studie zouden om bovenstaande redenen tot een negatief stedenbouwkundig advies geleid hebben. Deze stedenbouwkundige bezwaren zijn niet van toepassing op het ingediende bouwplan.

3. Gemeente heeft in 2011 al een uitbreiding toegestaan die tegen het bestemmingsplan druist

De argumenten destijds om het toch toe te staan waren te begrijpen gezien de kleinschaligheid ervan, de voorgenomen huidige forse uitbreiding getoetst aan deze argumenten zou een afwijzing moeten opleveren. De huidige uitbreiding is bovendien te groot om te vallen onder artikel 2.12 lid 1 a 2 van de Wabo.

Reactie gemeente:

De omgevingsvergunning uit 2011 betrof een bouwplan voor een serre aan de zijgevel van het gebouw, welke is getoetst aan het destijds geldende bestemmingsplan "Bosch en Duin e.o.". Voor deze serre is destijds afgeweken van het toen geldende bestemmingsplan, aangezien volgens de bouwregels de op dat moment aanwezige bebouwing niet verder mocht worden uitgebreid. Ten aanzien van de benodigde afwijking van het bestemmingsplan is op dat moment zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als vanuit de welstandscommissie positief geadviseerd. In de betreffende omgevingsvergunning is opgenomen dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar was, omdat het geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving. Er waren vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen zwaarwegende redenen om medewerking aan het plan te weigeren. Het ging om een relatief geringe uitbreiding, op een plaats die vanaf de openbare weg vrijwel niet zichtbaar is, die ook op ruime afstand van buurpercelen ligt. Ook leverde het plan geen aantasting van bestaande beplanting.

Dat in 2011 voor deze serre een vergunning is verleend, vormt geen op zichzelf staande reden om de nu voorliggende aanvraag af te wijzen. Voor de nu voorgestelde uitbreiding kan inderdaad géén toepassing gegeven worden aan artikel 2.12 lid 1 a onder 2° van de Wabo en artikel 4 van bijlage 2 van het Bor (de zogenaamde 'kruimelafwijking waarvoor een reguliere procedure van 8 weken geldt), zoals dat wel bij de serre in 2011 is toegepast. Om deze reden wordt voor dit bouwplan toepassing gegeven artikel 2.12 lid 1 a onder 3° van de Wabo. Dit is het zogenaamde projectbesluit waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van 26 weken geldt. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, een ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven, de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is gevolgd waarbij de ontwerpvergunning gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage is gelegd. Dit is dus een zwaardere procedure met een zorgvuldige voorbereiding, met de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen voorafgaand aan de definitieve besluitvorming. Het besluit omtrent de definitieve vergunningverlening en de definitieve verklaring van geen bedenkingen, wordt met inachtneming van de door reclamanten ingediende zienswijze door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad genomen.

4. De Gemeente heeft eerder al expliciet een stop gezet op verdere uitbreiding middels een schrijven naar de vorige eigenaren van Baarnseweg 18

Aangezien de gemeente al in een eerder schrijven (zie hiervoor bijlage 2 van dit bezwaarschrift) aangegeven heeft aan de vorige eigenaren van Baarnseweg 18 dat het object conform de regels van het bestemmingsplan niet verder uitgebreid kan worden, zou het op de weg van de gemeente liggen om een vergunning voor de nieuwe forse uitbreiding niet te

verstrekken. Immers, van de gemeente mag verwacht worden dat zij, ook over langere periode van tijd, een betrouwbare partij is. Zeker omdat er geen zwaarwegende omstandigheden zijn om de verdere uitbreiding uit te voeren, terwijl er wel zwaarwegende redenen zijn om de verdere uitbreiding van bijna 400 vierkante meter tegen te houden.

Reactie gemeente:

Bijlage 2 van het bezwaarschrift is een kopie van de verleende omgevingsvergunning uit 2011 voor het uitbreiden van het gebouw met een serre aan de zijgevel. E.e.a. is ook uitgelegd in onze reactie onder het vorige punt 3.

Het verlenen van de vergunning in 2011, waarbij is afgeweken van de op dat moment geldende bouwregels, houdt niet in dat er in de toekomst geen vergunning meer kan worden verleend voor een nieuwe uitbreiding. Zoals eerder is aangehaald, wordt elk bouwplan dat wordt ingediend bij de gemeente getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en het op dat moment geldende beleid. De gemeente heeft de bevoegdheid om, als een bouwplan niet past binnen een bestemmingsplan, af te wijken van de geldende bouw- en/of gebruiksregels. Hiervoor dient de juiste procedure te worden gevolgd en een nieuwe afweging te worden gemaakt.

Met de nu ingekomen aanvraag is deze afweging wederom gemaakt en wordt de juiste procedure gevolgd. Met dit plan wordt ons inziens voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en vanuit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat er zwaarwegende redenen zijn om deze uitbreiding af te wijzen.

5. De essentie en het karakter van Bosch en Duin wordt geschonden

Het bestemmingsplan van de gemeente Zeist, zoals vastgesteld op 17 april 2012 (ID nummer: NL.IMRO.0355.BPDDZBDHtHN-VS01) draagt een heldere visie uit met betrekking tot het karakter van Bosch en Duin. Er wordt een heldere omschrijving gegeven van de karakteristiek van het dorp Bosch en Duin. Vanaf pagina 41 (artikel 3.4 gemeentelijk beleid – groenstructuurplan voor Bosch en Duin) wordt helder gemaakt wat dit is:

Ten aanzien van Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord wil de gemeente het karakter

behouden en versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente wenst de ecologische waarde te versterken en gaat negatieve ontwikkelingen van sluipverkeer tegen.

...

Bosch en Duin ligt in het boslandschap van de Heuvelrug. Het zuidelijk deel ligt in het grid van

de Amersfoortseweg en maakt deel uit van het cultuurhistorische groene raamwerk, zij het in

het deel dat nooit verkaveld is geweest. Lanen langs wegen zijn belangrijkste elementen van

de gemeentelijke groenstructuur. Parken en plantsoenen ontbreken. Een deel van Bosch en

Duin ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die door de provincie Utrecht is vastgesteld.

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. Doelstelling is om het bos in het “binnenterreinen” als ecologische stapstenen veilig te

blijven stellen.

Door een goede 400 vierkante meter in de achtertuin (achtererf) te bouwen wordt het kenmerkende voor Bosch en Duin, de sfeer van wonen in het bos, teniet gedaan. Te meer omdat de eigenaar van Baarnseweg 18 gelijktijdig een kapvergunning heeft aangevraagd om een aantal (minimaal 5 volgens onderstaande tekening) bomen in de achtertuin van Sparrenheuvel te kappen die juist bijdragen aan het beeldkarakter, de bostuin verdwijnt door de bebouwing en het kappen. De doelstelling om het bos in het "binnenterrein" als ecologische stapstenen veilig te blijven stellen worden dus niet gehaald indien de vergunningen worden verleend. De impressietekening op pagina 10 van bijlage 6 bij de vergunningaanvraag geeft het nog een keer goed weer.

Een groot gedeelte van de 5575 vierkante meter grote kavel is bebouwd, met de verdichte woningbouw naar achteren is er geen sprake meer van een bostuin. Over de volledige breedte van de kavel, 50 meter, komt een groot gebouw te staan. Het beplantingsplan dat is weergegeven is mooi, maar met jonge planten en bomen zal het decennia duren alvorens dit tot wasdom komt.

De gemeente stelt verder inzake functies en bestemmingen op hoofdlijnen voor de functie wonen in de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord het volgende (pagina 56 en verder):

Tegelijkertijd waarborgen de bouwvlakken dat de ruime en groene kavels niet kunnen

dichtslibben met bebouwing, waardoor het groene karakter van de deelgebieden aangetast

zou kunnen worden. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangeduid. Dit

betreft het bestaande aantal woningen. Hierdoor kan het aantal woningen niet verder

toenemen. Verdere verdichting met woonbebouwing is in deze deelgebieden vanuit ruimtelijk oogpunt namelijk niet gewenst.

Ook hier druist de voorgenomen verdere uitbreiding van Sparrenheuvel in tegen de visie van de gemeente, immers er worden 6 wooneenheden additioneel toegevoegd aan het bouwvlak (en daarbuiten) terwijl het aantal woningen niet verder zou mogen toenemen. De verdichting met woonbebouwing is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst, dat valt echter niet te verenigen met de voorgenomen uitbreiding van maar liefst bijna 400 vierkante meter. Deze achtererfverdichting druist volledig tegen de geest van het bestemmingsplan in.

De essentie en karakteristiek van Bosch en Duin zoals de gemeente voor ogen heeft wordt dus met op flagrante wijze geschonden indien de vergunningen worden verleend. Het geheel voldoet niet aan goede ruimtelijke ordening zoals verwacht zou morgen worden van de gemeente Zeist.

Reactie gemeente:

Met de situering van de uitbreiding aan de achterzijde van het pand en de bouwhoogte van 1 bouwlaag zijn wij van mening dat de karakteristiek van Bosch en Duin in tact blijft en niet wordt aangetast. Kenmerkend voor Bosch en Duin zijn vooral de groene ruimtes tussen de verschillende hoofdgebouwen in, wanneer deze vanaf de openbare weg worden gezien. Deze groene tussenruimte blijft met voorliggende aanvraag gelijk. De bomen, die vanaf de openbare weg gezien in het zicht liggen, worden allen behouden. Qua bouwhoogte, situering en materiaalkeuze wordt met de uitbreiding aangesloten op de bestaande bebouwing. Daarmee wordt het karakter van de bostuin,

ook verder naar achteren op het perceel, niet onevenredig aangetast. Er blijft voldoende groene vrije ruimte rondom de bestaande en nieuwe woonbebouwing aanwezig.

Er moeten inderdaad 5 bomen gekapt worden, om de uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken. Deze bomen staan in of nabij de beoogde bouwvlek. Voor 2 van deze bomen is geen vergunning nodig: 1 lijsterbes heeft een stamomtrek van minder dan 80 cm gemeten op 1.30 meter, waardoor voor het kappen van deze boom geen vergunning nodig is. 1 grove den betreft een boomstomp, de boom is dood, voor het verwijderen van deze boomstomp is geen vergunning nodig. Voor de kap van 2 dennen en 1 spar, waarvoor wel een vergunningplicht geldt, is op 2 september 2021 een omgevingsvergunning verleend. Aan deze vergunning is een herplantplicht verbonden, van het herplanten van 3 inheemse bomen van de 1^e categorie met een omtrek van 20-25 cm (kwekersmaat). Dit type boom ontwikkelt zich uiteindelijk tot een grote boom van meer dan 15 meter hoog, zoals bijvoorbeeld de eik, beuk, berk, grove den, fijnspar, linde en kastanje. Tegen het verlenen van deze vergunning is geen bezwaar gemaakt. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Het aantal woonzorgeenheden neemt toe met 6 stuks. De aanvraag heeft echter betrekking op onzelfstandige woonunits in een zorgsetting. De onzelfstandige units zijn ook in de huidige situatie qua gebruik en vormgeving ondergeschikt aan het (oorspronkelijke) hoofdgebouw. Voortbouwen op deze setting is acceptabel. Wanneer de units echter zelfstandige woonunits zouden zijn, ontstaat er een situatie met bebouwing in de tweede lijn. Dat is stedenbouwkundig niet wenselijk, aangezien dit hele andere ruimtelijke gevolgen zou hebben, zoals bijvoorbeeld een aanzienlijke toename van de parkeervraag. Hiervan is in deze zorgsetting echter geen sprake. Ter extra borging van dit onzelfstandige karakter van de zorgeenheden is een voorwaarde aan de omgevingsvergunning toegevoegd.

6a. De ruimtelijke onderbouwing om de afwijkingen van het bestemmingsplan te rechtvaardigen bevat open eindjes in is niet op alle vlakken deugdelijk uitgevoerd

In bijlage zes bij de aanvraag zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, die allemaal vallen onder de noemer haalbaarheid. Voor verschillende onderwerpen worden conclusies getrokken op basis van rapporten die niet beschikbaar zijn. Het is dus niet na te gaan (te controleren/toetsen) in hoeverre de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de rapporten en conclusies betrouwbaar uitgevoerd zijn, zie bijvoorbeeld het onderwerp verkeer (4.4) en economische uitvoerbaarheid (4.6).

Reactie gemeente:

De onderzoeksrapporten welke specifiek voor deze ontwikkeling zijn opgesteld, zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze rapporten zijn beoordeeld door de vakspecialisten werkzaam bij de gemeente, zoals een verkeerskundige, stedenbouwkundige, groendeskundige en door de vakspecialisten die de gemeente adviseren, zoals de Omgevingsdienst Regio Utrecht (met name milieugerelateerde zaken) en de Veiligheidsregio Utrecht (Brandveiligheid).

Met betrekking tot in de zienswijze de aangehaalde voorbeelden:

- paragraaf 4.4: Verkeer: In deze paragraaf wordt verwezen naar de Parkeerbeleidsnota 2004. Deze is te vinden op de website van [parkeerservice Zeist](#). De normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW. Dit zijn landelijk gewaardeerde normen. De onderbouwing welke is opgenomen in deze verkeersparagraaf is beoordeeld door de vakspecialisten van de gemeente Zeist en van positief advies voorzien;
- paragraaf 4.6 Economische uitvoerbaarheid: Hier ligt geen rapport aan ten grondslag. Er is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Ons is niet duidelijk waarom dit niet betrouwbaar zou zijn.

6b. Participatie: De participatie is beschreven in hoofdstuk 5. Hierover kunnen we kort zijn. De participatie is ondeugdelijk uitgevoerd.

Ten eerste, de wel geraadpleegde en in het proces betrokken partijen, te weten de directe burens (Baarnseweg 16 en Baarnseweg 18a) hebben een belangenconflict en laten zich derhalve positief uit.

§ De eigenaren op Baarnseweg 16 hebben op 1 maart 2021, exact 1 week voordat de hieronder genoemde participatie overleg plaatsvond, een grondtransactie uitgevoerd met de huidige eigenaar van Baarnseweg 18. Een stuk grond van 135 vierkante meter (ontstaan uit kavel Zeist K 4349) is van eigenaar verwisseld (van Sparrenheuvel naar Baarnseweg 16). Zie hiervoor bijlage 3 van dit bezwaarschrift.

§ Feit is dat de eigenaar van de Baarnseweg 18a de vorige eigenaar van Baarnseweg 18 was en Sparrenheuvel opgezet heeft. Bij de verkoop van Sparrenheuvel aan de huidige eigenaar heeft hij een erfdienstbaarheid laten vestigen om gedurende de periode dat hij de buurman is er geen extra woonlagen op de achterbouw van Sparrenheuvel mag komen. In wezen wordt door deze bepaling een uitbreiding in de hoogte voor een bepaalde periode beperkt en is de voorgenomen uitbreiding de enige mogelijke. Bovendien is de eigenaar van Baarnseweg 18a de geestelijk vader van de huidige uitbreidingsplannen. Zie hiervoor bijlage 4 van dit bezwaarschrift.

In de memo van het “participatie overleg”, van 8 maart 2021, opgenomen als laatste bijlage in Bijlage 6 van de aanvraag, is een kaart opgenomen van de direct omliggende kavels. Op basis van deze kaart is goed op te maken dat niet alle directe belanghebbenden meegenomen zijn in de participatie, immers, duidelijk is dat de voorgenomen uitbreiding direct gebouwd wordt aan de erfgrans van de kavels met de achterburen (Dennenweg 27 en 29).

Het is wrang dat de achterburen meer dan 10 maanden na het “participatie overleg” pas uitgenodigd worden op een “bewonersoverleg”, halverwege de vrijdagmiddag op 21 januari 2022. De timing hiervan is zodanig dat er vrijwel geen mogelijkheid meer is om een bezwaar in te dienen aangezien de termijn vier werkdagen daarna verstrijkt. Het had op de weg van de eigenaar van Baarnseweg 18 gelegen om de achterburen direct te betrekken bij de participatie, toch is dit niet gebeurd.

Reactie gemeente:

Voor het informeren van burens gelden geen wettelijke richtlijnen of termijnen. Door de initiatiefnemer zijn in eerste instantie de burens van de direct naastgelegen percelen betrokken bij de bouwplannen. Dat burens betrokken kunnen worden bij de voorbereiding van een bouwplan, dat bouwplannen kunnen worden aangepast aan wensen van burens en/of dat er grond kan worden aangekocht of verkocht aan of van burens, maakt niet dat er sprake is van een belangenconflict. De achterburen zijn in een later stadium door de initiatiefnemer over de bouwplannen geïnformeerd. Bovendien is een kennisgeving van de aanvraag van de omgevingsvergunning en van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning volgens de wettelijke vereisten bekendgemaakt. Had de initiatiefnemer de achterburen niet persoonlijk geïnformeerd van de bouwplannen, dan had geen juridische gevolgen gehad voor de wettelijke procedure die is gevoerd. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep tot en met 23 februari 2022, ruim 4 weken na de door de reclamanten in de zienswijze genoemde datum van 21 januari 2022. Bovendien is door reclamanten van de (uitzonderlijke) gelegenheid gebruik gemaakt om een pro forma zienswijze in te dienen. De inhoudelijke gronden zijn door reclamanten aangevuld op 16 juni 2022, waarmee zij ruim de tijd hebben gehad zich te beraden op de inhoud van de aanvraag.

7. Privacy

Er wordt niet stilgestaan bij aspecten als privacy en overlast die de uitbreiding van het complex en de zorg zelf veroorzaakt voor omwonenden, anders dan in verkeer en milieu. Dit had meegenomen moeten worden, zeker gezien het feit een deel van de wooneenheden

uitzicht heeft op/georiënteerd is in de richting van de kavelgrens, de ruimte voor recreatie beperkt wordt tot een smal en specifiek stuk aan de achterkant van de kavels van Baarnseweg 18, grenzend aan de kavels van Dennenweg 27 en 29. Daarnaast branden de lichten buiten 24 uur per dag, hetgeen tot overlast leidt, zeker in de winter wanneer de bladeren en naalden van de bomen zijn gevallen.

Reactie gemeente:

Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 Burgerlijk wetboek) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Hieraan wordt met dit bouwplan voldaan. Het deel van de uitbreiding mét gevelopeningen bevindt zich op ruim 3,5 meter uit de perceelsgrens. Het deel van de uitbreiding dat op 1,5 meter uit de perceelsgrens komt te liggen, bevat geen gevelopeningen maar een dichte muur.

De afstand van de gevel met ramen van de voorgestelde uitbreiding tot de gevel van de meest dichtbij gelegen woonbebouwing aan de Dennenweg bedraagt circa 47 meter en tot de gevel van de woning daarnaast is deze afstand circa 71 meter. De uitbreiding van de Sparrenheuvel bestaat uit 1 bouwlaag. Deze 1-laags bebouwing valt, gezien vanuit de achtergelegen woningen, geheel weg achter het groen en de bomen die aanwezig zijn in de achtertuinen van de woningen aan de Dennenweg. Het zicht vanuit de zorgwoningen beperkt zich tot de begane grond. Ook in de wintermaanden zal het zicht op de achtergelegen woningen niet of zeer beperkt mogelijk zijn.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van de bewoners van de achterliggende woningen aan de Dennenweg door de uitbreidingsplannen.



Afbeelding: weergave van de afstand van uitbreiding met ramen (ca 3,5 meter uit de perceelsgrens) tot de dichtst bijgelegen achterliggende woningen aan de Dennenweg.



Afbeelding: Luchtfoto percelen Baarnseweg / Dennenweg in vogelvlucht

8. Aanpassing van het bestemmingsplan leidt tot ongewenste verdere gevolgen

Door deze vergunning af te geven zal logischer wijze bij een toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan het bouwvlak meegroeien met de nieuwe bebouwing. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor de eigenaar om over het hele bebouwde vlak een tweede en derde verdieping te bouwen met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 9 meter. Dat betekent dat er achterop de kavel opeens een hoog gebouw kan komen te staan dat het uitzicht voor alle omwonenden nog meer verpest en tot een nog hogere mate van planschade leidt. Bovendien zal dit nog sterker indruisen tegen het karakter dat Bosch en Duin in het bestemmingsplan toegedicht wordt. De gemeente geeft geen enkele garantie dat dit voorkomen kan worden in de toekomst, sterker nog, zij zullen er op dat moment niets tegen kunnen ondernemen omdat het bestemmingsplan dit zal toestaan.

Kort samengevat zijn wij van mening dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat er geen zorgvuldige belangenafweging is gemaakt. Wij komen derhalve tot de conclusie dat de gemeente Zeist de vergunning niet af zou moeten geven (dan wel in zou moeten trekken).

Het leidt geen twijfel dat indien de vergunning afgegeven wordt, er aanzienlijke (plan)schade zal ontstaan bij de eigenaren van Dennenweg 27 en 29. De grootte van de verbouwing (+/- 400 vierkante meter) over de volledige achterkant van de kavels waarop Sparrenheuvel gesitueerd is heeft significant impact op het uitzicht, privacy en het woongenot van de achterburen. Ondanks dat de gemeente hier niet voor verantwoordelijk is, zou onzes inziens wel de afweging gemaakt moeten worden door de gemeente of zij haar burgers in deze positie wil brengen zonder dat hiervoor zwaarwegende redenen zijn.

Reactie gemeente:

Op welke wijze de bouw- en gebruiksmogelijkheden in een toekomstig bestemmings- of omgevingsplan worden ingevuld is op dit moment niet bekend. Dit is bovendien geen toetsingsgrond bij de nu voorliggende aanvraag. Mochten bouw mogelijkheden in een nieuw bestemmings- of omgevingsplan significant toenemen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, dan kan hiertegen, volgens de op dat moment geldende wet- en regelgeving, worden ingesproken, een zienswijze worden ingediend, bezwaar worden gemaakt en/of planschade worden geclaimd. Van een nieuw bestemmings- of omgevingsplan is op dit moment echter geen sprake, er is op dit moment geen nieuw bestemmings- of omgevingsplan in voorbereiding.

Indien de reclamanten, of andere belanghebbenden, van mening zijn dat door het verlenen van de voorliggende omgevingsvergunning planschade wordt geleden, kunnen zij hiervoor binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning een planschadeclaim indienen. Op [de website](#) van de gemeente staan alle voorwaarden voor het indienen van een planschadeclaim en is het aanvraagformulier voor planschade te downloaden.