

Gemeente Zeist

Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning WABO-2023-002049
(OV20220943)

Het bouwen van 6 patiowoningen
Dalweg 1B, 1C, 1D, 1E, 1G en 1H te Zeist

21 november 2024

Inleiding

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 patiwoningen op de Dalweg 1B, 1C, 1D, 1E, 1G en 1H te Zeist. De aanvraag is op 20 juli 2022 ingediend bij de gemeente Zeist en geregistreerd onder nummer WABO-2023-002049 (oud OV20220943).

1.1 Afwijken bestemmingsplan

Het perceel Dalweg 1B, 1C, 1D, 1E, 1G en 1H te Zeist ligt binnen de grenzen van het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist" en het bestemmingsplan "Zeist Noord".

De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist".

Binnen het bestemmingsplan "Zeist Noord" heeft het perceel de bestemmingen "Bedrijf - Categorie 1" en "Kantoor" met gebiedsaanduiding "Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied". Hieronder ziet u een uitsnede uit de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Binnen de bestemmingen "Kantoor" en "Bedrijf- Categorie 1" is het realiseren van woningen niet toegestaan, behoudens op de eerste verdieping van het gedeelte bestemd als "Kantoor". Onderzocht is op welke wijze medewerking kan worden verleend aan dit initiatief. Het bestemmingsplan "Zeist Noord" voorziet niet in een zogeheten binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de gevraagde activiteit en ook aan de zogeheten kruimelregeling van artikel 4 van bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) kan hier geen toepassing worden gegeven. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief, moeten we gebruik maken van de zogeheten buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene Wet bestuursrecht moet worden doorlopen. Samengevat houdt die in dat eerst een ontwerpbesluit ter inzage moet worden gelegd waarop een ieder een zienswijze kan indienen. Daarna volgt een definitief besluit, met een reactie op eventuele zienswijzen. Hiertegen kunnen dan belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank.

1.2 Procedure

Het ontwerpbesluit op onderhavige aanvraag is op 16 november 2023 gepubliceerd (op overheid.nl en op www.zeist.nl). Met ingang van 17 november 2023 heeft het ontwerpbesluit gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen. Wij hebben in deze periode 4 schriftelijke zienswijzen ontvangen, allen van omwonenden.

Het college van B&W kan nu een definitief besluit op de aanvraag nemen, waarbij het college de ingediende zienswijzen meeweegt en van een reactie voorziet.

Na bekendmaking van het besluit staat er voor belanghebbenden gedurende een periode van 6 weken beroep open bij de Rechtbank Midden Nederland. Hierna treedt de vergunning in werking. Om de inwerkingtreding te schorsen totdat in een eventueel beroep uitspraak is gedaan, kan tevens om een voorlopige voorziening worden gevraagd, als onverwijlde spoed dat gelet op de betrokken belangen vereist.



1. Beantwoording zienwijzen

De 4 zienwijzen die zijn ingediend worden hieronder weergegeven en daarna van een reactie voorzien.

Vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienwijzen daar waar mogelijk geanonimiseerd.

Zienswijze 1, ingekomen op 30 november 2023

De aansluiting op de Dalweg vind ik ongeschikt voor zoveel woningen. Het is een heel smal weggetje en ik voorzie onveilige situaties op de Dalweg met in- en uitgaand verkeer. Dit zijn niet alleen de bewoners, maar ook bezoekers, bezorgers en pakketdiensten e.d.

Het argument dat er in het verleden een bedrijf heeft gezeten en het dus geen probleem is, snijdt geen hout. Ten eerste is het heel wat anders als er alleen wat woon-werkverkeer zou ingaan, ten tweede is er in de bijna 14 jaar die we nu wonen op de Dalweg nooit sprake geweest van enige bedrijvigheid op die plek (dus geen verkeer) en ten derde is het wel een stuk drukker geworden op de Dalweg de laatste jaren met auto's en (elektrische) fietsen e.d.

Hierbij het bezwaar en het verzoek om dit nog eens goed te bestuderen en te kijken naar alternatieve oplossingen. Een oplossing zou zijn om op die plek minder woningen te bouwen. Ik ben bang dat wanneer de woningen er eenmaal staan en de verkeerssituatie gevaarlijk en ongewenst is, er geen weg meer terug is.

Reactie gemeente:

Wij dienen volgens vaste jurisprudentie te beslissen op de aanvraag zoals die wordt ingediend; in dit geval gaat het om een aanvraag voor de bouw van 6 patiowoningen. Dit aantal woningen is nodig om het plan financieel haalbaar te maken. Het is inderdaad juist dat het perceel in de praktijk langere tijd niet in gebruik is geweest, maar het uitgangspunt is de planologische situatie en niet de bestaande feitelijke situatie.

Planologisch zou deze locatie nog steeds gebruikt kunnen worden als bedrijf of kantoor (en gedeeltelijk wonen boven het kantoor), en dat gebruik brengt een bijbehorend aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Uit de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag hoort, blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie afneemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Gezien deze afname in verkeersbewegingen en gelet op het feit dat de inrit / de toegangsweg in de bestaande feitelijke situatie al aanwezig is, zal de verkeersonveiligheid niet toenemen door het voorgenomen bouwplan. Gelet hierop hoeft niet te worden gevreesd voor een verkeersonveilige situatie.

Zienswijze 2, ingekomen 11 december 2023



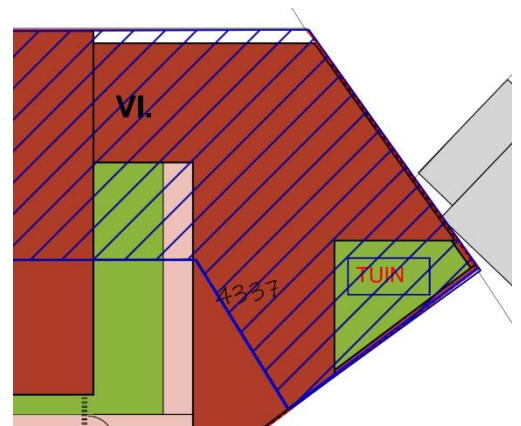
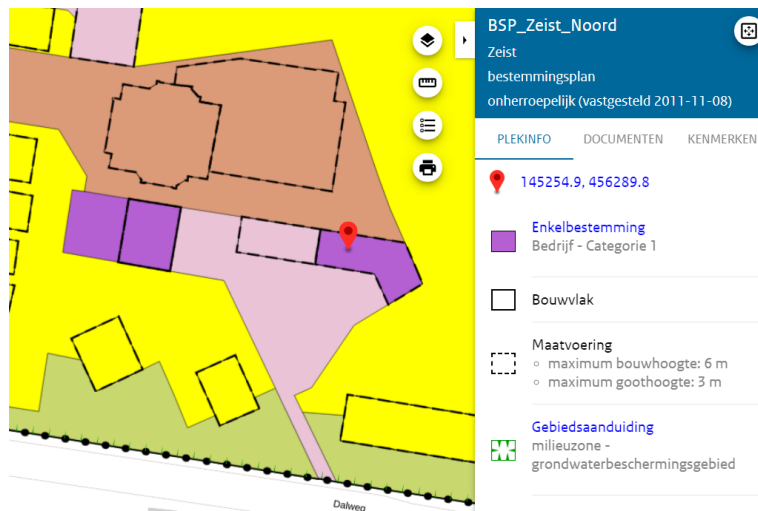
Bebouwing op de erfgrenzen

Het blok van de 6 getekende woningen komt direct tegen de erfgrrens van de bestaande percelen te liggen, met name ook tegen mijn eigen perceel. Het bouwen op de erfgrrens is voor mij en veel bewoners een aantasting van privacy.

Reactie gemeente:

Op grond van het bestemmingsplan zou het bouwvlak volledig bebouwd mogen worden tot aan de erfgrrens, met een bedrijfsgebouw met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. In de beoogde situatie wordt weliswaar het bouwvlak aan de voorzijde overschreden, maar er blijft een gedeelte vrij van bebouwing voor een patio/tuin (zie onderstaande verbeelding). De bebouwing wordt ca. 3.35 meter hoog, daar waar een bouwhoogte van 6 meter is toegestaan in de huidige situatie.

Het overgrote deel van het woonprogramma bevindt zich op de begane grond. Dit deel zal voor de omgeving aan het zicht onttrokken worden door de reeds aanwezige en/of op te richten erfafscheidingen. De opbouwen op de verdieping zijn op maximale afstand van de omliggende woningen gepositioneerd. De gevelopeningen in de opbouwen zijn zo veel mogelijk naar binnen gekeerd. In de huidige situatie zijn er tevens gevelopeningen op de eerste verdieping aanwezig ter plaatse van het kantoorgedeelte. Verder is de zichtbaarheid van de nieuwe bouwmassa beperkt, aangezien de bouwmassa die grenst aan de buurpercelen met woonbestemming slechts één bouwlaag hoog is. De tweede bouwlaag bevindt zich op tenminste 9 meter afstand. De gevelopeningen op de verdieping zijn bovendien zo veel mogelijk afgekeerd van deze percelen. Op de begane grond zijn er aan de zijde van deze percelen geen gevelopeningen aanwezig. Er is daarmee geen strijd met de bepalingen van het burenrrecht en rechtstreekse inkijk wordt tegengegaan doordat de direct naastgelegen woning in 1 bouwlaag wordt uitgevoerd. Daarnaast wijzen wij nog op de perceel-afscheiding in dit verband. Gelet hierop en mede gezien de stedelijke omgeving waarin we ons hier bevinden (een stedelijke omgeving geeft namelijk geen garantie op een woonsituatie vrij van enige inkijk), is er geen sprake van onevenredige aantasting van privacy, zoals ook opgenomen in 4.13 van de ruimtelijke onderbouwing.



Golfplaten overkapping

Op dit moment staat er een golfplaten overkapping die direct tegen mijn erfgrans staat. CZP Investments en architect Bramer suggereren dat dit stuk bebouwd is, terwijl het in feite om een paar golfplaten gaat waar zakken boomschors onder liggen. Nu komt er een hoekhuis (geplande woning VI) met als gevolg dat er op 2 plekken tegen mijn percelen wordt aangebouwd. Het gaat om de percelen 1 en 2) . Hier komen muren tegenaan te staan in plaats van een golfplaten overkapping. Er komt ook nog een tuinhuis of schuur (wit ingetekend op de tekening van architect Bramer) tegen perceel 1 en dit tuinhuis behoort waarschijnlijk ook tot woning VI. Deze nieuwe situatie met een gebouw en een tuinhuis of schuur in plaats van een houtopslag heeft als gevolg dat er extra overlast van personen zal zijn.

Vele (kadastraal geregistreerde) gebouwen werden in eerste instantie niet ingetekend in 2020. Het is zorgelijk te constateren dat een gerenommeerde architect bestaande gebouwen niet had ingetekend in 2020, maar nu — na aandringen — staan de omringende gebouwen wel ingetekend. Bijvoorbeeld ons eigen stenen Tuinhuis in de achtertuin stond aanvankelijk niet op de tekening. Dit huis, bestaande uit vier muren, drie deuren, ramen en dakpannen staat enkele meters van de golfplaten overkapping (zie hierboven genoemd) en wordt min of meer genegeerd in de plannen. Ook andere bijgebouwen van omwonenden stonden aanvankelijk niet op de tekeningen. Er werd daardoor de suggestie gewekt dat de 6 nieuwe woningen in een groen vlak zijn ingetekend, terwijl de werkelijkheid anders is. Voor mij gaf dat aan dat het doel was om zoveel mogelijk woningen te bouwen zonder goed oog voor de omgeving te hebben. Nog altijd staan er 6 woningen ingetekend ondanks twee eerdere brieven en ondanks informatie avonden.

Het oppervlak dat bebouwd wordt is echt groter dan de bestaande situatie

Op dit moment is het bebouwde oppervlak een stuk kleiner dan in de nieuwe situatie zoals getekend op de tekeningen van architect Bramer (versie G: 6 okt 2023) . Er komt dus relatief meer bebouwing op dit stuk grond.

In vergelijking met de aangrenzende huizen op de Dalweg en de Berkenlaan is de verhouding ook scheef. De verhouding tussen perceel en bebouwing is er bij de architect Bramer op gericht dat er maximaal gebouwd (stenen) wordt en dat doet geen recht aan de aangrenzende huizen en percelen.

Reactie gemeente:

De bestaande bebouwing heeft een bebouwd oppervlakte van ca. 445 m². De nieuwe bebouwing heeft een bebouwd oppervlakte van ca. 650 m² dus het is juist dat er meer bebouwd oppervlakte wordt gerealiseerd op deze locatie. Dat wil echter niet zeggen dat de stedenbouwkundige impact van de nieuwe bebouwing op de omgeving ruimtelijk gezien onaanvaardbaar zal toenemen ten opzichte van wat er mogelijk is binnen de huidige bestemming. De stedenbouwkundige inpassing van het plan is als passend beoordeeld. Zoals hierboven genoemd, is voor de genoemde buurpercelen met name relevant dat de zichtbaarheid van de nieuwe bouwmassa beperkt is, aangezien de bouwmassa die grenst aan deze percelen slechts één bouwlaag hoog is. De tweede bouwlaag bevindt zich op tenminste 9 meter afstand van deze percelen (in de huidige situatie is deze afstand ca. 7,5 meter). De gevelopeningen op de verdieping zijn bovendien zo veel mogelijk afgekeerd van deze percelen. Op de begane grond zijn er aan de zijde van deze percelen geen gevelopeningen aanwezig. Voor het stenen tuinhuis op perceel 2 heeft het realiseren van deze bebouwing dan ook geen invloed.

Meer groen

Het bouwoppervlak is zoals gezegd significant groter dan de bestaande situatie . Minder dan 6 woningen en dan ook minder parkeerplaatsen leidt tot meer groen. Meer groen past ook bij de ambitie van de wijkbewoners. We wonen in de bomen wijk!

Reactie gemeente:

Zoals hierboven al genoemd heeft de bestaande bebouwing een bebouwd oppervlakte van ca. 445 m². De nieuwe bebouwing heeft een bebouwd oppervlakte van ca. 650 m² dus het is juist dat er meer bebouwd oppervlakte wordt gerealiseerd op deze locatie. Er wordt echter ook aandacht besteed aan de groene inpassing. Voor de 5 bomen die op eigen terrein gekapt worden, is een herplant vereist voor 7 bomen. Hiervoor wordt nog separaat een omgevingsvergunning aangevraagd, waaraan deze herplantplicht wordt verbonden. Ook wordt er een collectieve groene ruimte toegevoegd en daarnaast wordt, daar waar mogelijk, groene dakbedekking aangebracht.



Verder dienen wij volgens vaste jurisprudentie te beslissen op de aanvraag zoals die wordt ingediend; in dit geval gaat het om een aanvraag voor de bouw van 6 patiowoningen. Het beschouwen van alternatieven is in de jurisprudentie vaker onderwerp van geschil. De Raad van State zegt hierover:

*“Het college dient te beslissen omtrent een bouwplan zoals dat is ingediend. Indien een project op zichzelf **Zoet** het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:787, onder 7.2).*

Het is aan degene die stelt dat er alternatieven zijn om deze alternatieven te benoemen en aannemelijk te maken dat op voorhand duidelijk is dat verwezenlijking van het alternatief een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren oplevert.”

Behalve de opmerking in zijn algemeenheid dat minder woningen wenselijk zijn, worden er geen concrete alternatieven benoemd in de zienswijze of anderszins gemotiveerd dat er gelijkwaardige resultaten mogelijk zijn met aanmerkelijk minder bezwaren. Het plan voorziet in zijn opzet in een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie

Verkeersbeweging

Omdat er 6 woningen komen zijn er ook meer parkeerplaatsen nodig. Als er bijvoorbeeld 1, 2 of 3 woningen zouden komen dan neemt het aantal parkeerplaatsen ook af. Daardoor is er ook minder verkeersbeweging/minder transport van en naar de huizen.

Reactie gemeente:

Het is juist dat er bij minder woningen ook minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden en dat er minder verkeersbewegingen zijn. Het plan is echter ingediend voor 6 woningen en als zodanig beoordeeld. Er wordt voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen en ten opzichte van de planologische situatie neemt het aantal verkeersbewegingen af. Bovendien is, zoals hierboven benoemd, het realiseren van 6 woningen nodig voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Privacy

De nieuwe woningen geven inkijk in de omliggende percelen. De platte daken liggen kunnen in de toekomst leiden tot grotere balkons, waardoor er nog meer inbreuk is op de privacy van de omliggende percelen. Als er in de toekomst inderdaad een 1- etage wordt gebouwd op de platte daken en de middelste 2 woningen dan is dit ook een inbreuk op de privacy van de omliggende percelen.

Reactie gemeente:

Een aanvraag wordt beoordeeld zoals deze is ingediend en bij deze aanvraag is niet voorzien in balkons. Als in de toekomst een aanvraag wordt ingediend voor het realiseren van een balkon zal die aanvraag beoordeeld en getoetst worden aan de dan geldende regelgeving, o.a. ook op het gebied van privacy. Dit is nu niet aan de orde. Los hiervan geeft een stedelijke omgeving geen garantie op een woonsituatie vrij van enige inkijk.

Geluidsoverlast

Zes woningen geven meer inkijk en geluidsoverlast dan 1, 2 of 3 woningen. Niet alleen omdat er meer mensen wonen maar ook vanwege het verkeer dat komt en gaat.

Reactie gemeente:

Zoals hierboven genoemd, dienen wij volgens vaste jurisprudentie te beslissen op de aanvraag zoals die wordt ingediend; in dit geval gaat het om een aanvraag voor de bouw van 6 patiowoningen; niet voor 1,2, of 3. Hierboven is ook vermeld dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de planologische situatie -waar kantoor, bedrijfscategorie 1 en gedeeltelijk wonen zijn toegestaan- afneemt; dat geldt ook voor de daarmee samengaande geluidsbelasting.

Conclusie:

- Er staan te veel woningen op een klein perceel ingetekend.
- De getekende woning VI zit te dicht op mijn perceel met 2 muren op mijn erfgrans. Dit doet geen recht aan de bestaande situatie.

- Er wordt geen recht gedaan aan mijn persoonlijke situatie en de privacy van mij en andere omwonenden. Het is een aantasting van mijn perceel en mijn woning.

Samenvattend wil ik voorstellen dat de gemeente - met de aanvrager van dit project – kan beoordelen of er minder woningen gebouwd kunnen worden.

Reactie gemeente:

De genoemde punten in de conclusie hebben we hierboven al puntsgewijs beantwoord.

Zienswijze 3, ingekomen 21 december 2023



Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening door de dichte bebouwing.

Zoals bij schrijven aan de gemeente bij brief van 16 juli 2020 al verwoord, zijn de omwonenden van mening dat bij realisatie van het voorliggende plan het perceel enorm wordt volgepropt. Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening door de dichte bebouwing.

Reactie gemeente:

Het realiseren van kleinschalige woningbouwprojecten in een bestaande bebouwde omgeving, zoals het geval bij dit project, is maatwerk. De beoordeling van een dergelijk plan vindt niet plaats aan de hand van bebouwingsdichtheden maar op basis van een goede ruimtelijke ordening. In de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het bouwplan stedenbouwkundig getoetst en passend bevonden.

60% van de omtrek wordt benut om daar buitengevels te plaatsen

Het perceel (kadastraal bekend onder Zeist H 4337) heeft volgens het kadaster een oppervlak van 1644 m2 en Dalweg 1C, Zeist een omtrek van 184 meter. Op die 184 meter lange grensafscheiding zal op basis van het bouwplan een ruim 100 meter aansluitend lange muur van circa 3,5 meter hoog worden geplaatst.

Reactie gemeente:

Op grond van het bestemmingsplan mag binnen het bouwvlak een gebouw worden gebouwd met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 6 meter tot aan de erfrens. Ook kan vergunningsvrij bebouwing worden gerealiseerd tot op de erfrens met een hoogte van 3 meter. De lengte van de gesloten gevelwand aan het kerkerrein wordt visueel gebroken door het aanbrengen van een geleding middels diverse verspringingen in de gevel. Deze verspringingen vinden volledig plaats op eigen terrein en zijn in het bouwplan doorgevoerd nadat de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) hier in haar advisering over de eerdere conceptbouwplannen specifiek aandacht voor heeft gevraagd. De CRK heeft vervolgens ingestemd met het bouwplan.

Huidige rechtmatige bouwoppervlak wordt verdrievoudigd

De oppervlakte van de beoogde bebouwing bedraagt circa 600 m2. Dit is meer dan 50% keer groter dan de huidige op het perceel aanwezige opstallen. Het huidige hoofdgebouw is circa 180m2 groot, de garage circa 32m2 en de loods 180m2. Die loods echter is in de jaren tachtig zonder vergunning gebouwd. In het door de gemeente Zeist aangehouden bouwdossier van het perceel Zeist H 4337 bevindt zich geen vergunningaanvraag voor de loods, alsmede ook geen door de gemeente Zeist afgegeven bouwvergunning. Omwonenden menen op de volledigheid van het door de gemeente Zeist aangehouden bouwdossier te mogen vertrouwen. Met inachtneming van de illegaal gebouwde loods zal bij doorgang van de plannen de eigenaar dus een vergunning moeten vragen voor een bouwoppervlak dat bijna 3 keer zo groot is als het huidige rechtmatig vergunde bouwoppervlak.

Reactie gemeente:

Het is juist dat er meer bebouwing wordt gerealiseerd op deze locatie dan dat er in de bestaande situatie aanwezig is. Dat wil echter niet zeggen dat de stedenbouwkundige impact van de nieuwe bebouwing op de omgeving (op onaanvaardbare wijze) zal toenemen ten opzichte van wat er mogelijk is binnen de huidige planologische bestemming. De stedenbouwkundige inpassing van het plan is als passend beoordeeld. Voor de omliggende percelen met woonbestemming is daarbij met name relevant dat de zichtbaarheid van de nieuwe bouwmassa beperkt is, aangezien de bouwmassa, die grenst aan deze percelen, slechts één bouwlaag hoog is. De tweede bouwlaag bevindt zich op tenminste 9 meter afstand van alle omliggende percelen met een woonbestemming (in de huidige situatie is deze afstand ca. 7,5 meter). De gevelopeningen op de verdieping zijn bovendien zo veel mogelijk afgekeerd van deze percelen. In de bestaande situatie bevinden zich daarnaast reeds gevelopeningen op de verdieping. Op de begane grond zijn aan de zijde van deze percelen geen gevelopeningen aanwezig.

Geen volwaardige ontsluiting: alleen toegang via een flessenhals

Het volgepropte gevoel wordt nog eens extra benadrukt door het feit dat het perceel alleen via een lang en smal toegangspad kan worden bereikt. De aan west- noord-, oost- en deels zuidzijde te plaatsen volledig afgesloten en aaneengesloten muurpartij biedt geen mogelijkheid om het perceel via een alternatieve route te bereiken cq te verlaten.

De smalle verbindingsweg loopt schuin vanaf de Dalweg, tussen de percelen van de Dalweg A en B, over een lengte van 24,60 meter naar het middenterrein. De verbindingsweg heeft in het kadaster een eigen nummer Zeist H 4478 en kent volgens het kadaster een oppervlakte van 77m² en een omtrek van 54m. Mathematisch gezien past bij deze door het kadaster aangegeven maten een breedte die beduidend smaller is dan 3.50 meter!

De breedte van de verbindingsweg wordt bepaald door de kadastrale grenzen van het perceel kadastraal bekend onder Zeist H 4478, waarbij tevens rekening dient te worden gehouden met al daar sinds jaar en dag aanwezige erfgrandsafschieding.

Reactie gemeente:

De verbindingsweg vormt in de huidige situatie reeds de ontsluiting van het perceel, waarop zoals hiervoor aangegeven nu een bedrijfs-/kantoorbestemming (plus gedeeltelijke woonbestemming) rust. Uit het voorgaande blijkt ook dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen en het is daarom gerechtvaardigd aan te nemen dat het gebruik van de verbindingsweg in overwegende mate zal plaatsvinden door personenauto's, waar dit in de huidige planologische situatie ook (grotere) bedrijfsauto's kunnen zijn. Ook in zoverre is geen sprake van een onaanvaardbaar plan, maar eerder van een verbetering.

Voor wat betreft de breedte van de verbindingsweg in relatie tot het Bouwbesluit 2012 wordt verwezen naar hetgeen daarover verderop in deze nota wordt overwogen onder "Het bouwplan is in strijd met het Bouwbesluit 2012: beperkingen verbindingsweg ivm veiligheidsvoorschriften" (pagina 13).

Steltonplaten als kadastrale grens

Navraag bij de voormalig eigenaar van Dalweg B leert dat hij in 1996 het Kadaster opdracht heeft gegeven een grensreconstructie uit te voeren nadat de verbindingsweg was voorzien van steltonplaten. Deze vielen zijn inziens over zijn erfgrans. Dit werd door het Kadaster bevestigd waarna de steltonplaten zijn ingekort (zie **Bijlage C**).

Volgens de lezing van de voormalig eigenaar wordt de kadastrale grens dus fysiek gevormd door de steltonplaten. Metingen op de verschillende hoogten tonen - voorzover nog relevant - aan dat de breedte vanaf de erfafscheidings met Dalweg 1b tot aan het eind van de steltonplaten aan de zijde van Dalweg B telkens beduidend smaller is dan 3,50 meter.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de breedte van de toegangsweg in relatie tot het Bouwbesluit 2012 wordt verwezen naar hetgeen hierover verderop in deze nota wordt overwogen onder "Het bouwplan is in strijd met het Bouwbesluit 2012: beperkingen verbindingsweg ivm veiligheidsvoorschriften" (pagina 13).

Het bouwplan voldoet niet aan diverse eerder door de Gemeente Zeist gestelde randvoorwaarden

De omwonenden zijn van mening dat aan hen een plan is voorgelegd dat in de verste verte ook niet aansluit bij eerder door de Gemeente Zeist gecommuniceerde randvoorwaarden. Bij de beoordeling van een in 2018 door de projectontwikkelaar voorgelegd plan heeft de Gemeente Zeist dat plan met redenen omkleed afgewezen. De omwonenden geven hierna een aantal van de in uw verslag van 8 oktober 2018 opgenomen conclusies en bevindingen weer (hieronder telkens als "quote schuin gearceerd") en staven deze vervolgens aan het nu voorliggende plan.

o "Het plan is eerder in het bouwplanoverleg besproken en wij willen geen medewerking verlenen aan het voorgestelde plan, omdat dit zich niet voegt naar de omgeving met de kerk en eerder een tweedelijns bebouwing vormt".

De omwonenden zijn van mening dat het nu voorliggende plan geen wijziging in deze conclusie zou moeten brengen. Het plan heeft in feite zijn rug toegekeerd naar de kerk. Dit blijkt zowel uit het feit dat de gesprekken over grondruil en daarmee andere situering van een te realiseren bouwproject op niets zijn uitgelopen, alsmede door de volledige afsluiting van de grensafscheidings met de kerk door een blinde muur. Die is circa 58 meter lang en deels 6,35 meter hoog en deels 3,50 meter hoog.

o "Wij kunnen ons echter wel voorstellen dat hier, goed ingepast in de totale omgeving en wellicht in samenhang met het pleintje van de kerk woningbouw kan worden gerealiseerd. Wellicht is er ook samenhang mogelijk met gemeenschapsruimte van de kerk."

Zoals gezegd zijn de gesprekken met de kerk op niets uitgelopen. Daarmee is inpassing in de totale omgeving een onmogelijkheid gebleken. De omwonenden betreuren het dat niet naar de mogelijkheden



wordt gekeken die een combinatie van percelen gelegen in het hele 'binnengebied' (gelegen achter Bergweg, Gerolaan, Berkenlaan en Dalweg) zou kunnen bieden.

o "In beide gevallen wordt aandacht gevraagd voor uitstraling van de bebouwing richting beide zijden van het kavel. Het appartementencomplex dat is voorgelegd aan ons is te massaal en past niet in de omgeving."
De omwonenden menen dat de gevraagde uitstraling naar beide zijden van het kavel ontbreekt.

Dit wordt allereerst bewerkstelligd doordat de gevels van de woningen zo'n 60% van de omtrek van het te bebouwen perceel omvat. Van de omtrek van 184 meter wordt 109 meter van een muur van 3,50 meter hoog voorzien. Aan de kerkzijde is die muur voor wat betreft de helft van haar lengte zelfs 6,35 meter hoog. Kortom het bouwplan richt zich volledig naar binnen en kent geen uitstraling naar buiten. Niet naar de percelen van de omwonenden en ook niet naar het perceel van de kerk. Nog steeds geldt dat – gezien het bebouwde oppervlak - het ontwerp als massaal moet worden betiteld en dat het niet in de omgeving past.

o "Om qua maat en schaal de bebouwing met het gebied af te stemmen dient tevens gezocht te worden naar een onderbreking in het bouwvolume zodat geen lange wand ontstaat over het gehele kavel."

In het nu voorliggende plan wordt uitgegaan van een op de grensafscheiding te bouwen woninggevels die samen aansluitend een lengte hebben van 109 meter, hetgeen 60% is van de totale omtrek van betreffend perceel. Uit niets blijkt dat gezocht is naar een onderbreking in het bouwvolume! Op 4 van de 6 woningen is een tweede woonlaag gepland welke wanden 30 meter omvatten met een tweetal doorzichten van een paar meter. Dat met de twee geplande doorzichten op de tweede woonlaag invulling wordt gegeven aan een onderbreking van het bouwvolume is ver gezocht.

o "Normaliter acht de gemeente Zeist woningbouw in de 2 de –lijn niet wenselijk. Op basis van kwaliteitsverbetering van het totale gebied kan hiervan worden afgeweken. Dit betekent dus een integraal ontwerp met ook een goede uitstraling richting de kerk."

Zoals eerder aangegeven is de projectontwikkelaar er niet in geslaagd om met de kerk tot een integraal ontwerp te komen. Daarmee had men het 2de lijns karakter van de nieuwbouw mogelijk kunnen wegnemen. Bijvoorbeeld door ook het gebied achter de kerk en rondom de kerk in de plannen te betrekken. Nu de projectontwikkelaar hier niet in geslaagd is, blijft sprake van een plan waarmee woningen in iemands achtertuin worden geplaatst. Zoals door de Gemeente Zeist gesteld is dergelijke 2de lijns bebouwing niet wenselijk. De redenen om daarvan af te wijken ontbreken in dezen.

o "Het is van belang dat de ontsluiting en het zicht goed is van en naar de Dalweg. De huidige ontsluiting is vrij onoverzichtelijk en niet direct geschikt voor het ontsluiten van meerdere woningen. Dit heeft onder andere te maken met de schuine ligging. Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening gehouden met extra verkeer. De vrij doorrijdbare breedte moet daarom minimaal 3.5 meter bedragen. Dit is ook noodzakelijk voor de hulpdiensten. Verder moet de veiligheid worden gewaarborgd bij het opdraaien en afdraaien van en naar de weg."

De situatie is zoals hij is. Het toegangspad is lang en smal en voldoet niet aan de minimaal aangegeven doorrijdbare breedte zoals is vastgelegd in het Bouwbesluit. Een en ander is hiervoor al – aan de hand van kadastrale metingen - in detail toegelicht. Je kunt er de klok op gelijk zetten dat dit de nodige verkeersproblemen zal gaan opleveren.

In het voorliggende bouwplan wordt melding gemaakt van 11 parkeerplaatsen die voor de 6 patiowoningen worden gesitueerd. De bestrating die toegang biedt tot deze parkeerplekken zouden de mogelijkheid moeten bieden om te kunnen draaien. Anders dan de wethouder bij de presentatie van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in de raadsvergadering van 7 november j.l. heeft aangegeven is er geen sprake van een zgn. 'draai-lus'. Het wordt dus met de 'kont' achteruit insteken en op die manier omdraaien of bij grote drukte 'terug achteruit' via het toegangspad weer naar de Dalweg.

Voor de brandweer is van belang dat deze in staat is om de woningen tot op 40 meter te kunnen benaderen en dat er ook een alternatieve route is om de woningen te kunnen bereiken. De lange smalle toegangsweg aan de Dalweg-kant biedt geen doorgang voor een brandweerauto waardoor de woningen hemelsbreed op 50 tot 70 meter kunnen worden benaderd. Een alternatieve toegang om dicht bij de woningen te komen is via de oprit van de kerk. Vraag is of deze alternatieve route (gezien de te nemen bocht en de breedte van 3,5 meter) aan de veiligheidseisen van de brandweer voldoet.

o *“Daarnaast bevindt de toegang zich naast een bestaand huis. Ondanks alleen een recht van overpad voor dit kavel is het verstandig om in gesprek te gaan met de huidige bewoners”*

Het gesprek (met de bewoners van de overigens twee aangrenzende huizen) is weliswaar aangegaan, maar zoals blijkt uit dit schrijven zijn de bezwaren tegen het bouwen in hun achtertuinen niet weggenomen. Inmiddels zijn de bewoners van B zelfs verhuisd – nadat ‘hij’ vanaf kinds af daar had gewoond - omdat zij zich niet meer prettig voelden bij de wijze waarop de projectontwikkelaar hen in het kader van de plannen meende te moeten bejegenen.

o *“Wij willen ter overweging meegeven om samen met de kerk een meer integraal plan op te stellen waarbij de ruimte achter de kerk wordt betrokken en wellicht de begane grond van de nieuwbouw kan worden gebruikt door de kerk. Een herschikking van bouwvolume is hierbij voorstelbaar.”*

De besprekingen met de kerk hebben blijkbaar niet geleid tot een meer integraal plan. De omwonenden menen dat naast de ruimte achter de kerk verder zou moeten worden gekeken naar de mogelijkheden die de aansluitende percelen in combinatie met elkaar zouden kunnen bieden. Alsdan ontstaat een nader te ontwikkelen voor woningen beschikbare ruimte van circa 8000 m² op basis waarvan een plan kan worden ontwikkeld voor meerdere in de omgeving passende woningen. Door nu op korte termijn voor het volbouwen van een ‘postzegel van 1600m²’ te kiezen wordt een dergelijke toekomstige ontwikkeling geblokkeerd. Ook in dezen geldt: “regeren is vooruitzien”.

Reactie gemeente:

Het eerdere plan en de in dat kader gestelde randvoorwaarden liggen nu niet ter beoordeling voor. De ontwikkelaar heeft een nieuw plan aangevraagd. Dat is nu door het huidige college als zodanig op haar merites beoordeeld en waarbij sprake is van voortschrijdend inzicht. Er is een aantal ontwerpfasen doorlopen om te komen tot het huidige plan; een aantal aanpassingen heeft geleid tot de onderhavige aanvraag. Dit plan is beoordeeld en akkoord bevonden, onder meer op het vlak van een goede ruimtelijke ordening en passende stedenbouwkundige invulling.

Wanneer een integraal plan gemaakt had kunnen worden, waarbij zowel het terrein van de kerk als het terrein van deze aanvraag betrokken hadden kunnen worden, had dat plan hiermee mogelijk aan kwaliteit kunnen winnen. De kerk heeft echter niet de wens geuit om dit terrein te ontwikkelen. Uit gesprekken tussen de ontwikkelaar en de kerk is bovendien gebleken dat een gezamenlijk traject niet haalbaar is. Het plan is daarna verder behandeld als een op zichzelf staande aanvraag. Daarbij is getoetst of er voldoende kwaliteit gerealiseerd kan worden zonder dat daarbij het terrein van de kerk betrokken wordt.

Daarbij is ingezet op een naar binnen gekeerd plan, waarbij de woningen zijn gericht op een binnenterrein dat an sich al voldoende verblijfskwaliteit heeft. Door deze oriëntatie hebben de woningen zo min mogelijk impact op de omliggende percelen op het vlak van privacy, bezonning en uitzicht. De blinde muur aan de randen van het plangebied vloeit voort uit dit naar binnen gekeerde karakter.

Aan de zijde van de kerk is, ten opzichte van eerdere plannen, een onderbreking in het bouwvolume gemaakt door het terugbrengen van het volume aan bouwmassa op de eerste verdieping. Daarbij zijn de opbouwen van de buitenste twee woningen vervallen en zijn twee doorzichten tussen de resterende opbouwen aangebracht. De gevel heeft vervolgens een geleiding gekregen door het aanbrengen van verspringingen in de achtergevellijn. De CRK heeft vervolgens ingestemd met deze opzet.

Het bouwplan is in strijd met het Bouwbesluit 2012: beperkingen verbindingsweg ivm veiligheidsvoorschriften

De vraag is aan welke eisen de toegangsweg moet voldoen. Op de tekening van de projectontwikkelaar wordt aangegeven dat de doorgang 3,68 meter breed zou zijn. Dit is feitelijk onjuist. Zoals eerder aangegeven is de werkelijkheid anders. Bij de ingang 3,16 en op het eind hooguit 3,28 meter.

Bij haar eerdere beoordeling heeft de gemeente Zeist aangegeven dat de doorgang minimaal 3,5 meter breed moet zijn. De omwonenden stellen expliciet dat de toegangsweg niet aan deze gemeentelijke eis voldoet.

In tegenstelling tot de gemeente Zeist bepaalt het Bouwbesluit 2012 dat ten behoeve van de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten de breedte van een toegangsweg minimaal 4,5 meter dient te zijn waarvan minimaal 3,25 meter bestaat uit een verharde weg die geschikt is voor een zwaar voertuig zoals een brandweerauto.

↳ Artikel 6.37 lid 1: *“Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het*



verblijven van personen ligt een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.”

p Artikel 6.37 lid 3: “Tenzij het bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening anderszins bepaalt, heeft een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid: a. een breedte van ten minste 4,5 meter; b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram; c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en d. een doeltreffende afwatering.”

De bestaande toegangsweg tussen de percelen Dalweg A en B voldoet op basis van bovenstaande niet aan de veiligheidsvoorschriften van de brandweer zoals in het Bouwbesluit 2012 vastgelegd.

De projectontwikkelaar is de mening toegedaan dat bij een gebruiksfunctie met een GO tot maximaal 1.000 m² artikel 6.37 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 een uitzondering maakt voor wat betreft de aan de verbindingsweg gestelde eisen. De lezing die de projectontwikkelaar aan het tweede lid van artikel 6.37 Bouwbesluit 2012 geeft, maakt echter dat hetgeen in deze bepaling gesteld onbegrijpelijk wordt. Waarom immers geen uitzondering voor een bouwwerk met een GO > = 50m² en wel voor een bouwwerk met GO < = 1000m².

Naar de mening van de omwonenden dient artikel 6.37 lid 2 te worden gelezen zoals aangegeven in Praktijkboek Bouwbesluit 2012. De auteur van dit studieboek heeft aan de wieg gestaan van het Bouwbesluit en is een autoriteit op dit gebied. Zie hoofdstuk 6.6.4 op pagina 214:

M.a.w. voor een bouwwerk met een gebruiksoppervlak tot maximaal 1000m² dat (i) niet meer dan 10 meter van de openbare weg ligt of (ii) waarvoor naar het oordeel van het bevoegd gezag – vanwege de aard, de ligging of het gebruik - een toegangsweg niet nodig is, maakt het Bouwbesluit een uitzondering voor de eisen die aan een verbindingsweg worden gesteld.

Kijken we naar de feitelijke situatie dan geldt voor de vaststelling of sprake is van (i) dat de 6 patiowoningen vele malen verder dan 10 meter vanaf de Dalweg liggen. Voor de vaststelling van (ii) geldt dat de Gemeente Zeist wel degelijk van mening is dat een toegangsweg nodig is.

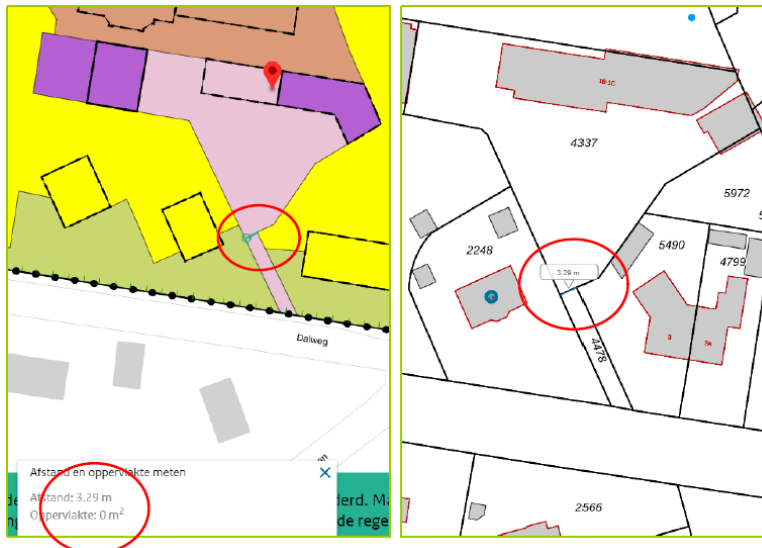
Op basis van bovenstaande analyse kan niet anders dan worden geconcludeerd dat de verbindingsweg aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen dient te voldoen. Door de beperkte breedte welke het perceel kadastraal onder Zeist H 4478 bekend kan in dit kader niet aan het Bouwbesluit 2012 worden voldaan. Het bouwplan voldoet aldus niet aan de eisen die daartoe door de wet worden gesteld.

Reactie gemeente:

De indiener van de zienswijze roept hier de voorschriften in die het Bouwbesluit stelt aan de bereikbaarheid van gebouwen en van bouwwerken geen gebouw zijnde waarin personen kunnen verblijven, voor brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten. Die bereikbaarheid moet dusdanig zijn dat hulpverleningsdiensten tijdig bluswerkzaamheden kunnen uitvoeren en hulpverlening kunnen bieden. Wij merken op dat dit geen aspect betreft dat de indiener zelf raakt, of anders gezegd, deze voorschriften strekken niet primair ter bescherming van belangen van derden zoals omwonenden.

Buiten dat merken wij nog op dat het hier een al jaren bestaande situatie betreft die niet wijzigt als gevolg van onderhavig bouwplan voor 6 patiowoningen en welke ruimtelijk is vastgelegd in het van toepassing zijnde bestemmingsplan Zeist-Noord. De verbeelding bij dit plan toont een verbindingsweg met een breedte van 3,3 meter (zie bijgaande uitsnede). Deze volstaat, nu de eisen zoals die volgen uit artikel 6.37 lid 3 van het Bouwbesluit slechts van toepassing zijn in situaties waarin het bestemmingsplan (of gemeentelijke verordening) niet anders heeft bepaald. De brandweer heeft dan ook bij advies van 15 juli 2024 positief kunnen adviseren over deze verbindingsweg. Dat er tussen partijen een privaatrechtelijke discussie bestaat over het eigendom van een erfafscheiding langs de verbindingsweg en daarmee over het eigendom van percelen, met verschil van mening over de feitelijke breedte van de verbindingsweg, doet hier verder niet aan af.

Met het oog daarop voegen wij tot slot nog toe dat in die discussie over en weer diverse stukken zijn uitgewisseld tussen de verschillende betrokkenen. Onder andere ook een kadastrale tekening d.d. 29-11-1985 (zie bijlage). Deze laat zien dat de verbindingsweg vóóran bij de Dalweg 3,30 meter uit de grens met het perceel Dalweg A ligt, en achteraan 3,34 meter, en daarmee in overeenstemming is met de situatie zoals die in het bestemmingsplan is vastgelegd.



Het bouwplan is in strijd met het Schaerweijder Bosschen servituut

Bij de eerste presentatie van het voorliggende plan hebben de omwonenden direct gewezen op het Schaerweijder Bosschen servituut. In de veronderstelling dat Breevast BV (opvolger Schaerweijder Bosschen NV) de eigenaar van het heersend erf was heeft de projectontwikkelaar zich vervolgens tot Breevast BV gericht met het verzoek om in te stemmen met de voorliggende bouwplannen, althans in te stemmen om geen gebruik te maken van haar rechten uit hoofde van het servituut. Nader onderzoek heeft echter uitgewezen dat Breevast BV helemaal geen eigenaar is van het heersend erf maar dat dit de Gemeente Zeist is.

De Gemeente Zeist kan daarmee de voorliggende plannen tegenhouden door te verwijzen naar de beperkingen van het servituut. Voor de omwonenden zijn daarbij de volgende zaken relevant:

1. De inhoud (considerans) van het servituut welke ziet op het behoud van een bepaald karakter van de leefomgeving.
2. Het feit dat de gemeente jegens de omwonenden vergelijkbare erfdiensbaarheden heeft en dat zij als gemeente ook de belangen van deze partijen zorgvuldig dient mee te nemen bij de handhaving van het servituut.
3. Het feit dat de huidige bewoners bij de aankoop van hun woning specifiek voor een bepaald karakter van hun leef en woonomgeving hebben gekozen en zich daarbij door het servituut beschermd voelen.

Via brieven en mailwisselingen is het Team Ruimtelijke Ontwikkeling van de Gemeente Zeist geweest op haar verantwoordelijkheden in verband met het Schaerweijder Bosschen servituut. Haar reactie was dat een gemeente als publiekrechtelijke organisatie zich niet op een privaatrechtelijke bepaling kan beroepen. Op basis van de hieronder aangegeven jurisprudentie lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat er voor de Gemeente Zeist helemaal geen juridisch beletsel is om zich op het door haar gevestigde servituut te beroepen.

Vanwege het feit dat het onderhavige servituut bij de uitgifte van de grond begin vorige eeuw is gevestigd en deze breed voor alle bewoners gelden zal de Gemeente Zeist in het kader van de handhaving van het servituut mede de belangen van de verschillende lijdende erven moeten meenemen. Na de Gemeente Zeist op aangegeven jurisprudentie te hebben gewezen, hebben wij ondanks toezeggingen geen reactie meer mogen ontvangen.

Reactie gemeente:

Er is op 20 januari 2021 tussen de ontwikkelaar en de houder van het servituut Schaerweijder Bosschen schriftelijk overeengekomen dat het Servituut geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de 6 patiowoningen. Van enige privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake.

Overige bezwaren

In aanvulling van de bezwaren zoals hiervoor al naar voren gekomen, maken wij in deze zienswijze voorts melding van een aantal overige specifieke bezwaren die de omwonenden hebben tegen de bouwplannen.



Schending van de privacy

Bij realisatie van het voorliggende plan zullen 6 nieuwe huishoudens in de achtertuinen van Dalweg C, A, B en D gaan wonen. Bewoners van deze percelen hebben direct zicht op de patio's, maar ook hebben de nieuwe bewoners (al dan niet vanaf de 2^e woonlaag) inzicht in de achtertuinen van genoemde huizen, waaronder in de tuin van Dalweg C met een daarin gelegen zwembad. Duidelijk is dat de privacy en bewegingsvrijheid van de huidige bewoners met dit plan in het geding is, te meer daar het gaat om 6 nieuwe huishoudens op een daarvoor veel te klein perceel waarbij voor Dalweg C geldt dat een van de nieuwe te realiseren woningen aan haar grensafscheiding grenst en voor Dalweg A en B geldt dat al die nieuwe bewoners telkenmale langs hun tuin komen om naar en van hun huis te kunnen gaan. Mede vanwege de massaliteit van het beoogde project wordt de privacy van betrokken bewoners in ernstige mate geschonden.

Reactie gemeente:

Op de verdieping van woning 2 is een raam aanwezig dat uitzicht heeft op de tuin van Dalweg C. Dit raam is gelegen op een afstand van meer dan 2 meter vanaf de erfgrans (zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie bedraagt deze afstand ca. 9 meter), waarmee wordt voldaan aan het Burgerlijk Wetboek en een passende stedenbouwkundige invulling. Het overgrote deel van het woonprogramma bevindt zich verder op de begane grond. Dit deel zal voor de omgeving aan het zicht onttrokken worden door de aanwezige en/of op te richten erfafscheidingen.

Er kan in de nieuwe situatie mogelijk sprake zijn van enige inzicht in de woningen van de bewoners aan de Dalweg C, A en B maar dit is in de huidige situatie ook het geval. De percelen liggen in bebouwd (stedelijk) gebied in het centrumgebied van Zeist. Binnen stedelijk gebied kan niet worden gegarandeerd dat een woonsituatie vrij van inzicht blijft en dat een bestaande situatie niet verandert. Gelet hierop kan niet worden gesteld dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy of een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Bovendien is in de bestaande situatie al sprake van een toegangsweg naar de bedrijfsbebouwing en die situatie wijzigt verder niet door onderhavig bouwplan. Dat het bedrijfsgebouw feitelijk al geruime tijd niet in gebruik is, doet hier verder niet aan af.

Natuur en omgeving

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

Voor wat betreft natuur:

o Op het perceel huisden er vleermuizen, een beschermde diersoort. In geval bij het uitvoeren van werkzaamheden sprake is van negatieve effecten op vaste rust- en verblijfsplaatsen zal een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd dienen te worden die echter alleen zal worden verleend indien daartoe dwingende redenen zijn. Er zijn sterke aanwijzingen dat de eigenaar het bestaande gebouw inmiddels door het afsluiten van toegangen tot hun verblijfplaats ontoegankelijk voor de vleermuizen heeft gemaakt. Daarmee wordt de Wet Natuurbescherming overtreden. Omwonenden is het opgevallen dat de vleermuizen inmiddels zijn verdwenen.

Reactie gemeente:

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is een quickscan Wet natuurbescherming en een nader ecologisch onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw ingediend. In het onderzoek is zowel aandacht besteed aan gebiedsbescherming als aan soortbescherming. Uit deze quickscan is naar voren gekomen dat in verband met de sloop van het pand mogelijk sprake is van verstoring/vernietiging van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw. Vervolgens is vervolgonderzoek uitgevoerd, waarbij geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld. In het verlengde daarvan is aangegeven dat de panden uiterlijk 22 september 2022 ongeschikt moesten worden gemaakt voor fauna. Aan deze voorwaarde is voldaan.

o Op het terrein staat ook een vliegden, een beschermde boomsoort waarvoor in beginsel geen kapvergunning wordt afgegeven. Deze zal aldus moeten blijven staan. Tevens staat er een tiental andere volwassen grote gezonde bomen, waarvan er volgens de plannen 7 gekapt moeten worden. Het weghalen van 4 van die 7 is noodzakelijk om de 11 parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Bovenstaand schema is onderdeel van de Bomen Effect Analyse zoals in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd. Voor wat betreft de conditie van de huidige bomen wordt er één als slecht betiteld. De rest

matig tot goed. De omwonenden wordt geadviseerd om – mocht dit nodig zijn – een ‘second opinion’ op dit rapport te laten uitvoeren.

Reactie gemeente:

Er is een bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat er 5 bomen (boomgroep 1-5) op eigen terrein gekapt moeten worden. Hiervoor wordt separaat een omgevingsvergunning aangevraagd. Ter plaatse van deze bomengroep heeft bodemonderzoek uitgewezen dat er een bodemverontreiniging aanwezig is. Om de locatie toekomstbestendig te maken, dient er gesaneerd te worden. Het is niet mogelijk om de bodem te saneren met behoud van de bomen. Na de sanering geldt een herplantplicht voor 7 bomen (2 bomen extra).

Voor wat betreft omgeving:

o 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. Het karakter van een open en landelijke bebouwing van een aanzienlijke villawijk is bewust gecreëerd en wordt mede beschermd door het zgn. Schaerweijder Bosschen servituut. Omwonenden hebben bewust voor het karakter van hun huidige woonomgeving gekozen. Omwonenden menen dat nu de Gemeente Zeist als eigenaar van het heersend erf direct hetgeen bepaald in het servituut kan afdwingen zij dit ook in het belang van de omwonenden zou moeten doen. Dit gezien het feit dat dit servituut met heel veel bewoners van haar gemeente is afgesloten en met vrijwel alle betrokken percelen aan de Dalweg en Berkenlaan.

Reactie gemeente:

Er is op 20 januari 2021 tussen de ontwikkelaar en de houder van het servituut Schaerweijder Bosschen schriftelijk overeengekomen dat het Servituut geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de 6 patiowoningen. Van enige privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake.

o Het perceel Dalweg 1b/1c grenst aan maar liefst 3 gemeentelijke monumenten: (i) de in sobere Amsterdamse School-stijl uitgevoerde kerk (ii) het karakteristieke landhuis met rieten kap van Dalweg C en (iii) het lieflijke “t Boschhuisje” met vergelijkbare karakteristieke rieten kap van Dalweg A. De status van gemeentelijk monument verplicht zowel de eigenaar als de gemeente tot bescherming van de specifieke culturele en/of historische waarde. Omwonenden menen dat het plan een aantasting is van de fysieke leefomgeving van genoemde monumenten. Omwonenden wijzen daarbij op (i) de meer dan 100 meter aan geplande blinde muren en (ii) de massaliteit van de geplande bebouwing, realisatie waarvan schade aanricht aan de cultuurhistorische uitstraling van zowel de kerk als de aan de Dalweg C en A gelegen landhuizen.

Reactie gemeente:

In de omgeving van het initiatief bevinden zich diverse gemeentelijke monumenten, maar de projectlocatie zelf omvat geen percelen waarop zich monumenten bevinden. Daardoor is er geen sprake van “bouwen bij een monument” maar “bouwen in de omgeving van een monument”. Onder de Wabo hoeft echter nog geen rekening te worden gehouden met de “omgeving van het monument”.

Omdat de nieuwbouw geen van de gemeentelijke monumenten fysiek raakt, zijn door het initiatief in elk geval geen bouwhistorische waarden in het geding.

Wat betreft de belevingswaarden van de monumenten, vallen deze in twee groepen te verdelen: de Noorderkerk en de woningen aan de Dalweg. Naast hetgeen hiervoor al is opgemerkt omtrent de (bebouwings-)mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan, waaruit kan worden afgeleid dat de stedenbouwkundige impact als gevolg van de nieuwe bebouwing niet zal toenemen, wordt in dit kader nog het volgende overwogen:

De Noorderkerk is een forse bakstenen kerk uit 1930 (nokhoogte 17 m boven maaiveld) met een hoge toren. Op de beleving van de kerk is de nieuwbouw van zeer geringe invloed. De nieuwe bebouwing komt vanaf de voorzijde aan de Bergweg gezien naast de kerk te staan en de nieuwbouw is dusdanig laag dat deze ondergeschikt blijft aan de kerk. Het tweelaagse deel begint daarbij pas voorbij de achtergevel van de kerk, waardoor de nieuwbouw vanuit de kerk niet of nauwelijks waarneembaar zal zijn

De woningen aan de Dalweg C en A zijn kleine villa’s van een bouwlaag met een rieten kap; de nokhoogte is circa 8 m. Oorspronkelijk waren beide panden (nagenoeg) identiek. Dalweg C is later uitgebreid. Beide panden



worden omringd door een tuin. De achtertuin van Dalweg C loopt zijdelings achter de achtertuin van Dalweg A langs.

De nieuwe bebouwing komt op geruime afstand van de gemeentelijke monumenten te liggen, namelijk ca. 20 meter t.o.v. Dalweg C en ruim 25 meter t.o.v. Dalweg A. Het voorste deel van de nieuwbouw is qua hoogte ondergeschikt aan de woningen aan de Dalweg. De tweelaagse delen liggen op grotere afstand. Qua hoogte zijn ze lager dan de monumenten, maar door het toepassen van een plat dak hebben ze een afwijkende typologie. Gezien de afstand tussen de monumenten en de nieuwbouw en de beperkte hoogte van de nieuwbouw (lager dan de bestaande bebouwing) kan echter niet worden gesteld dat de belevingswaarden van de monumenten door de nieuwbouw onevenredig worden aangetast.

Daarnaast is de aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Zij heeft aangegeven dat er sprake is van een zorgvuldig ingepaste woonbebouwing en van gevelaanzichten die op een evenwichtige en samenhangende wijze zijn vormgegeven en hebben vervolgens ingestemd met het bouwplan.

Substantiële toename aantal verkeersbewegingen

Met name de bewoners van Dalweg A en B zullen na realisatie van het voorliggende plan last hebben van het inkomende en uitgaande verkeer dat telkens langs hun huizen komt. 's Avonds betekent dat dat zij geconfronteerd zullen worden met het inschijnende licht van koplampen van de in- en uitgaande auto's. De nieuwe bewoners (6 nieuwe huishoudens) zullen voor wat betreft hun vuilnis hun grijze, groene, blauwe en gele kliko's aan de Dalweg moeten zetten. De toegangsweg biedt immers onvoldoende toegang voor een vuilnisophaalauto.

Omwonenden vrezen dat dit een grote puinhoop en dito ergernis zal leiden mede vanwege het heen en weer gesjouw van de kliko's. Vraag is of bezorgers van postpakketjes de woningen kunnen bereiken en indien dat het geval of er dan voldoende ruimte is om te draaien, danwel dat zij achteruitrijdend (met alle gevaren en mogelijke schade van dien) terug over het lange smalle traject zullen moeten gaan.

Reactie gemeente:

Uit de ruimtelijke onderbouwing, die bij de aanvraag hoort, blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie afneemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

De afvalinzameling vindt plaats via minicontainers (kliko's), die aan de Dalweg neergezet moeten worden. In de praktijk gebeurt deze vorm van inzameling veelvuldig binnen onze gemeente. Verder geldt het uitvoeringsbesluit afvalstoffen gemeente Zeist 2020. Hierin staan de tijden en de wijze waarop het afval moet worden aangeboden en elke inwoner van onze gemeente dient zich hieraan te houden. Er zijn maximaal 6 kleine kliko's per inzamelingsdag. Wij zien niet in waarom de afvalinzameling tot ergernis zal leiden.

De woningen zijn ook voor postbezorgers bereikbaar via de toegangsweg. Er is voldoende ruimte op het terrein voor de woningen om de auto en bestelbusjes te kunnen keren. Achteruit de weg oprijden is niet nodig.

Verkeersveiligheid

Omdat de smalle uitrit ook nog eens schuin op de Dalweg uitkomt heeft het uitrijdende verkeer te maken met een voor hen onoverzichtelijke situatie. De verkeersveiligheid op dit punt is alles behalve optimaal. Bij substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen is het wachten op ongelukken welke direct het gevolg zijn van die overzichtelijke situatie. Voor de omwonenden is het natuurlijk onacceptabel dat bezoekend en doorgaand verkeer en eigen bewoners van de Dalweg in gevaar worden gebracht door de drukke situatie die voortvloeit uit de realisatie van het voorliggende plan.

Reactie gemeente:

Uit de ruimtelijke onderbouwing, die bij de aanvraag hoort, blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie afneemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Zoals hierboven benoemd is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie. Er is voldoende zicht bij het uitrijden. Deze irritatie was in de bestaande situatie al aanwezig.

Behandeling ontwerpverklaring van geen bedenkingen in raadsvergadering d.d. 7 november 2023

De gemeenteraad van de Gemeente Zeist heeft op 7 november 2023 ingestemd met het door Wethouder Angèle Welting namens het College van B&W ter vergadering ingebrachte "ontwerp verklaring van geen bedenkingen bouwen 6 patiowoningen Dalweg 1b/1c te Zeist".

Tijdens de behandeling in de raad worden vragen gesteld door Falco van t Riet (Groen Links), Carlo Fiscalini (Nieuw Democratisch Zeist), Freerk Andre de la Porte (D66) en Roy Luca (Seyst.nu). Die vragen luiden als

volgt:

- a) Voldoet die toegangsweg ondertussen aan de door de gemeente gestelde vereiste breedte van 3,5 meter ?
- b) Zou het college kunnen toelichten wat de verantwoordelijkheid is van de gemeente aangaande het Schaerweijde servituut in deze situatie en welke verantwoordelijkheid zij heeft genomen ?
- c) Waarom zijn de bewoners van het ene perceel een aantal jaren geleden anders behandeld dan de eigenaar van het perceel waarom het nu draait ?
- d) Hoe staat het met de veiligheid zowel op het terrein en om het terrein te kunnen bereiken en de toetsing die de VRU in dit kader doet ?

Hannie van Kippersluis (Zeister Belang) heeft op zich geen vraag maar geeft in het kader van het voorliggende agendapunt aan dat *“inwoners en alle andere betrokkenen moeten kunnen rekenen op een betrouwbare overheid die een consistent beleid voert. Als we gaan afwijken van het Bestemmingsplan en de Woonvisie wanneer dit ons uitkomt dan is dat geen betrouwbaar consistent beleid. Bestemmingsplan en Woonvisie zijn niet voor niets vastgesteld en deze mogen niet vrijblijvend toegepast worden. Daarnaast is Zeister Belang niet onder de indruk elk willekeurig project van toepassing verklaard worden. En wij willen niet meewerken aan een precedent.”*

Wethouder Angèle Welting komt in eerste instantie niet tot beantwoording van vraag a). Ten aanzien van vraag b) onderkent zij niet dat de Gemeente Zeist zelf partij bij het servituut is. Voor wat betreft vraag c) stelt zij dat het gaat om niet te vergelijken gevallen, alhoewel het om het direct aangrenzende middenterrein gaat welke via een vergelijkbare verbindingsweg bereikbaar is. Bij de beantwoording van vraag d) wordt de breedte van de toegangsweg meegenomen zonder die (uitgedrukt in meters) concreet te maken. Die breedte zou zijn getoetst door de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) waarbij de situatie ter plaatse door deze instanties als mogelijk zou zijn beoordeeld.

Omdat de vraag over de breedte van de weg niet concreet is beantwoord stelt Falco van 't Riet nogmaals expliciet de vraag of die toegangsweg ondertussen aan de door de gemeente gestelde vereiste breedte van 3,5 meter voldoet. *“Is het antwoord daarop dan ja ?”* vraagt hij. Daarop antwoord Wethouder Angèle Welting uiterst schoorvoetend: *“Uh, volgens mij uh, ja dat is zo, die voldoet op dit moment.”*

In deze zienswijze is voldoende aan de orde gekomen dat het antwoord van Wethouder Angèle Welting gewoon “nee” had moeten zijn. Dit is uiterst verwijtbaar nu er vanuit de omwonenden brieven aan de Gemeente Zeist¹ en e-mail wisselingen en telefoontjes met de Gemeente Zeist zijn geweest waarin juist ook die breedte van het toegangspad wordt benoemd. Kortom deze kennis stond Wethouder Angèle Welting gewoon ter beschikking. Door deze te negeren heeft zij de gemeenteraad vóór een concept verklaring van geen bedenkingen laten stemmen op basis van onjuist gepresenteerde feiten.

Overwegingen B&W

Wethouder Angèle Welting schets de overwegingen van B&W om in deze akkoord te gaan met het voorliggende bouwplan alhoewel dit afwijkt van het beleid. Haar motivatie om dit te doen is als volgt: *“De ontwikkelaar tracht al jaren een businesscase rond te krijgen om op dit perceel woningen te bouwen op een manier die ook uitkan. Daarbij is het puzzelen geweest op een klein perceel waar het passen en meten is..... Gezien het kleine perceel, het feit dat het tweede lijns bebouwing is, alles wat daar nodig is op dat kleine oppervlakte, dat was wel een argument om als college te besluiten om toch akkoord te gaan met woningen die meer in het dure segment zitten. Daarbij is wel ook met de ontwikkelaar afgesproken die heeft zich vervolgens wel heel erg gericht op die seniorenwoningen..... Dat is ook wel wat wij met elkaar binnen het college en binnen de gemeente onderzocht hebben: er is wel degelijk ook behoefte aan dit type woningen om een doorstroming op die woningmarkt te kunnen realiseren en vanuit dat argument hebben we ook gezegd daarmee gaan we akkoord met dit voorstel Ons inziens brengt het wel meerwaarde voor de lokale woningmarkt van Zeist..... Er zullen bewoners zijn die nog steeds van mening zijn dat er minder woningen moeten komen, maar dan krijgen we niet dat wat we eigenlijk willen namelijk senioren woningen die ook de doorstroming op die woningmarkt realiseren..... “*

Omwonenden hebben grote vraagtekens bij de overwegingen van het college van B&W om in afwijking van haar beleid tweedelijns bebouwing toe te staan om op die manier een aantal seniorenwoningen te realiseren waarmee dan de doorstroming op die woningmarkt kan worden gerealiseerd.



Allereerst de vraag in hoeverre zo'n klein project met 6 woningen een hele markt in beweging kan krijgen. Is dat hetgeen dat je wenst probeer dan het hele middengebied achter Bergweg, Dalweg, Berkenlaan en Gerolaan daarin te betrekken. In hoeverre denkt de gemeente Zeist af te kunnen dwingen dat de patiowoningen ook daadwerkelijk door senioren worden afgenomen. Het project wordt inmiddels via de website www.dalkwartierpatios.nl aangeboden. Opvalt dat er nergens naar een geboortedatum wordt gevraagd. Het lijkt er op dat het voor de ontwikkelaar gewoon een kwestie zal zijn van 'wie het eerst komt'!

Reactie gemeente:

De woningen zijn niet uitsluitend bedoeld voor senioren. De aanvraag ziet wel op het realiseren van levensloopbestendige woningen. Zo is bijv. het essentiële woonprogramma (woonkamer / keuken / slaapkamer / badkamer etc.) traploos en zonder obstakels te bereiken en worden er bredere toegangen gerealiseerd (voor rolstoelen).

Gezien de prijzen van de woningen in het duurdere segment en de levensloopbestendige voorzieningen, die in de woningen gerealiseerd worden, zullen deze woningen naar verwachting vooral aantrekkelijk zijn voor een oudere doelgroep.

We hebben met de ontwikkelaar schriftelijk vastgelegd dat de woningen eerst worden aangeboden aan Zeister inwoners. zodat lokale doorstroming wordt bevorderd.

Ook de advertentie links maakt duidelijk dat de verkoop van de patiowoningen op 20 december 2023 is gestart. Voor wat betreft het dure segment wordt blijkbaar uitgegaan van prijzen vanaf € 685.000 v.o.n. De woningen variëren van 100 tot 144 m2 woonoppervlak, hetgeen neerkomt op een vierkante meterprijs rondom de € 6.850,=. In de kleinste woning die € 685.000 moet opbrengen dan zal bij dezelfde vierkante meterprijs de grootste woning tegen de € 1.000.000 moeten gaan opleveren. Wij raden de gemeente Zeist aan om zich in deze over het realiteitsgehalte van de prijsstelling te laten adviseren. Alhoewel een beetje rondkijken op funda.nl ook veel duidelijk zal maken.

Reactie gemeente:

Als gemeente gaan wij niet over de vraagprijs van een koopwoning. Wel streven wij op grond van onze woonvisie naar een optimale balans tussen het aantal toe te voegen woningen en de kwaliteit/betaalbaarheid daarvan, het behoud of de versterking van natuur en biodiversiteit, de duurzaamheid, de ruimtelijke kwaliteit en de financiële haalbaarheid van een project. Voor ieder project is dat maatwerk.

Conclusie

Omwonenden verzoeken u geen verklaring van geen bedenkingen af te geven en geen vergunning te verlenen terzake de beoogde plannen om op het perceel Dalweg 1b/1c te Zeist 6 patiowoningen te realiseren. Voor de argumenten daartoe verwijs ik naar al hetgeen in deze zienswijze van de omwonenden gesteld. In het vertrouwen dat u na het tot u nemen van deze zienswijze ten aanzien van de voorliggende plannen tot een ander inzicht komt, verblijven wij.

Reactie gemeente:

Op de inhoudelijke opmerkingen en vragen is hierboven puntsgewijs ingegaan. Slechts de gemeenteraad is bevoegd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Wij moeten het concept-definitieve besluit op de aanvraag aan de raad voorleggen en via deze nota van zienswijzen zal deze van het verzoek kennis nemen.

Zienswijze 4, ingekomen d.d. 27 december 2023

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Graag licht ik dat toe.

De bekendmaking van de ontwerpbesluiten is niet correct

In uw bekendmaking schrijft u dat iedereen een zienswijze bij Burgemeester en Wethouders kan indienen op het ontwerpbesluit. Dat klopt niet. Er zijn 2 ontwerpbesluiten: een ontwerpomgevingsvergunning en een ontwerpbesluit over de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) . Tegen dat laatste besluit moet men zienswijzen kunnen indienen bij uw gemeenteraad. De bekendmaking zegt hier niets over. Volgens artikel 3.11, derde lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor zover hier van belang, kunnen zienswijzen die volgens artikel 3: 15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) naar voren worden gebracht ook betrekking hebben op het ontwerp van de verklaring bedoeld in artikel 2.27. De Raad van State oordeelde op 19 oktober 2016 (ECLI: NL : RVS:2016:2734) dat het ontwerp van de beslissing over de vvgb dezelfde procedure doorloopt als het ontwerpbesluit, wat betekent dat over beide onderdelen (ontwerpbesluit en ontwerp van de vvgb) zienswijzen kunnen worden ingediend. Volgens de Raad van State volgt uit de tekst van artikel 3.11, 3e lid, van de Wabo en de geschiedenis van de totstandkoming van de Wabo dat in het geval een vvgb is vereist, eerst een ontwerp van de vvgb ter inzage moet worden gelegd waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Dat is hier niet gebeurd en dus in strijd met de wet.

Reactie gemeente:

Gesteld wordt dat separaat ook zienswijzen ingediend hadden moeten kunnen worden tegen de ontwerp-vvgb bij onze gemeenteraad, onder verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2016 (ECLI: NL : RVS:2016:2734).

Deze stelling wordt niet gevolgd. In de wet is vastgelegd dat bij besluiten, waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals bij deze aanvraag het geval is, eerst een ontwerpbesluit ter inzage moet worden gelegd en dat alle relevante documenten die aan dit besluit ten grondslag liggen, ter inzage moeten worden gelegd. Dat is inclusief een ontwerp-vvgb, welke onderdeel is van de voorbereidingsprocedure. De wet kent geen procedure voor het separaat voorbereiden van een vvgb (waarbij een ontwerp-vvgb zelfstandig ter inzage zou moeten worden gelegd en waaromtrent separaat bij de gemeenteraad een zienswijze zou moeten kunnen worden ingediend). In de aangehaalde uitspraak wordt dit als zodanig bevestigd. Daar was in de voorbereidingsprocedure geen ontwerp-vvgb voorbereid en ter inzage gelegd. Daarom oordeelde de Raad van State in dat geval dat het college de door de raad afgegeven vvgb niet aan zijn besluit ten grondslag had mogen leggen.

In casu is een ontwerpbesluit ter inzage gelegd, inclusief een ontwerp-vvgb van onze gemeenteraad, waaromtrent zienwijzen konden worden ingediend. Onderhavige zienswijze getuigt daar ook van. Definitieve besluitvorming door ons college zal vervolgens pas plaatsvinden nadat een definitieve vvgb is afgegeven door onze raad, en zij zal hier niet eerder toe overgaan dan na een eigen afweging te hebben gemaakt op grond van alle bij het besluit behorende stukken (inclusief deze zienswijze omtrent de ontwerp- vvgb).

Het plan tast het woongenot van cliënte aan

Cliënte woont in een vrijstaande woning aan de Dalweg A. Naast haar woning ligt een smal pad naar het schuin achter haar woning liggende terrein waarop het nieuwbouwplan gepland is. Bijna alle 6 patiowoningen kijken uit op en in de woning en tuin van cliënte. Dat zorgt voor een groot verlies aan privacy. Daarnaast verwacht cliënte hinder van de ontsluiting van het terrein over de smalle toegangsweg. En dreigt een groot beslag te worden gelegd op de schaarse parkeerplaatsen in de buurt. Ik licht dit verder toe.

Reactie gemeente

Vanwege bestaande erfafscheidingen, begroeiing en een bestaand bijgebouw in de achtertuin tegen de perceelsgrens van de nieuw te bouwen woningen is er nagenoeg geen zicht in de woning en tuin aan de Dalweg A.

Ten opzichte van de bestaande planologische situatie neemt het aantal verkeersbewegingen af. Daarnaast wordt er voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen voor dit bouwplan.



Door dit plan is inijk in de woning en tuin van cliënte mogelijk

Dit plan maakt een flinke inbreuk op haar privacy. Er komen 6 woningen, ook met een verdieping. Vanuit deze woningen is er 24/7 inijk in de woning en de tuin van cliënte. Anders dan u schrijft in het ontwerpbesluit zijn juiste alle grotere gevelopeningen op de verdieping gericht in de richting van het perceel van cliënte. Bewoners en bezoekers komen en gaan over de toegangsweg naast het perceel van cliënte. Er is inijk aan de voorkant, zijkant en achterkant van haar perceel. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy van cliënte te beschermen:

- Om inijk te voorkomen is het nodig dat er op de woningen geen verdieping komt. Dat is ook niet nodig voor een seniorenwoning.
- Inijk is ook te voorkomen met een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte. Wij vragen u voorwaarden in de vergunning op te nemen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de voorwaarden te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de vergunning komt.
- In het ontwerpbesluit schrijft u dat inijk op de begane grond beperkt wordt door op te richten erfafscheidingen. Maar dat stelt u ten onrechte niet als voorwaarde.
- Ook verbiedt u niet expliciet dat daken als dakterras worden gebruikt. U zou dit als voorwaarde moeten stellen.

Overigens zijn aan de achterkant van de woningen ramen ingetekend op minder dan 2 meter van de perceelsgrens. Dat is in strijd met artikel 5.50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de ramen vaststaand en ondoorzichtig zijn. Mocht men op het erachter gelegen perceel ook tot aan de grens bouwen, dan is het goed mogelijk dat de ramen achter bebouwing verdwijnen. Dat is een risico voor de toekomstige eigenaren

Reactie gemeente

- *De ramen die op de verdiepingen van de 4 tussenwoningen worden gerealiseerd komen op een afstand van meer dan 2 meter (ca. 9 meter) en voldoen hiermee aan het Burgerlijk Wetboek.*
- *Vanwege de bestaande erfafscheidingen, begroeiing en een bestaand bijgebouw op de grens is er nagenoeg geen zicht in de woning en tuin van de Dalweg A.*
- *Een aanvraag wordt beoordeeld zoals deze is ingediend en bij deze aanvraag is niet voorzien in dakterrassen. Als in de toekomst een aanvraag wordt ingediend voor het realiseren van dakterrassen zal die aanvraag beoordeeld en getoetst worden aan de dan geldende regelgeving, o.a. ook op het gebied van privacy. Dit is nu niet aan de orde. Los daarvan geeft een stedelijke omgeving geen garantie op een woonsituatie vrij van enige inijk.*
- *Aan de achterkant zijn op een afstand van minder dan 2 meter ramen voorzien. Deze ramen worden ondoorzichtig, als colorbel, uitgevoerd. Het betreffen enkel sierramen ten behoeve van de uitstraling en hiermee wordt voldaan aan het Burgerlijk Wetboek.*

Het bouwplan in strijd is met artikel 6.37 van het Bouwbesluit 2012

Artikel 6.37 van het Bouwbesluit zegt dat er een voor brandweer en andere hulpverleningsdiensten geschikte toegangsweg moet zijn tussen de openbare weg en tenminste 1 toegang tot een bouwwerk bestemd voor het verblijven van personen. De toegang ligt op meer dan 10 meter van de openbare weg. De verbindingsweg moet dan een breedte hebben van minimaal 4,5 meter, met een verharding ter breedte van minimaal 3,25 meter. Ook moet de weg een behoorlijke draagkracht hebben (artikel 6.37 lid 3 onder 3 Bouwbesluit 2012). Al vroeg in de procedure hebben omwonenden u erop gewezen dat de toegangsweg hier niet aan voldoet. Die brief- en mailwisseling is niet toegevoegd aan het dossier. Eerder stelde uw gemeente zelf ook als voorwaarde dat de ontsluiting naar en het zicht van en naar de Dalweg goed is. Uit een verslag van 8 oktober 2018 (pagina 2, 4e punt, zie bijlage) blijkt dat uw gemeente de bestaande ontsluiting onoverzichtelijk vond en niet geschikt voor het ontsluiten van meerdere woningen. En dat de weg voldoende breed moest zijn voor hulpdiensten. Op de vraag van een raadslid antwoordde de wethouder in de raadsvergadering van 7 november 2023 dat de toegangsweg 3.50 meter breed is. Dat is niet het geval :

- Op de situatietekening had u al kunnen zien dat het perceel waarop de toegangsweg ligt geen 4,5 meter breed is. Overigens is het pad op de situatieschets nog veel te breed ingetekend. Omwonenden wezen daar al eerder op. Het pad vanaf de Dalweg naar de geplande woningen is op het smalste punt slechts 3.17 m breed en verderop maar 3.27 m. Foto's hiervan vindt u in de bijlagen. De verharding is daar te smal, maar ook de ruimte tussen de erfafscheidingen voldoet in de verste verte niet aan de minimale breedte van 4,5 meter. Als er ook nog lantaarnpalen moeten komen, is het pad is dus veel te smal voor een goede en veilige ontsluiting. Het Kadaster heeft bij een grensreconstructie aangewezen

dat de rand van de stelconplaten de grens is tussen het perceel met het pad en het perceel B. U vindt deze informatie in de bijlagen.

- De afstand van de Dalweg tot aan de woningen is ook nog zo'n 55 tot 70 meter. Als er brand is en de brandweer heeft geen goede toegang tot de locatie, dan lopen ook omwonenden meer risico op overslaan van brand.
- Mocht u op een andere locatie toch een 2e -brede ontsluitingsweg kunnen realiseren dan moet u als voorwaarde stellen dat geen gebruik gemaakt mag worden van de omgevingsvergunning totdat aan artikel 6.37, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 is voldaan via een aan vergunninghouder verleende omgevingsvergunning voor een 2e uitweg. Het is niet voldoende de locatie vanaf het terrein bij de kerk te benaderen, omdat daar immers geen ingang ligt naar de woningen. En dat is volgens het Bouwbesluit een vereiste.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft (de breedte van) de verbindingsweg in relatie tot het Bouwbesluit 2012 wordt verwezen naar hetgeen daarover onder "het bouwplan is in strijd met het Bouwbesluit 2012: beperkingen verbindingsweg ivm veiligheidsvoorschriften" in deze nota is overwogen (pagina 13).

Het plangebied heeft ook voor dagelijks gebruik geen behoorlijke ontsluiting

Het pad is zo smal dat wegrijdend en aankomend verkeer elkaar niet kan passeren. Het pad is lang en loopt schuin naar de Dalweg. Dat betekent oponthoud op de openbare weg en/of oponthoud op het terrein voor de geplande woningen. Door de schuine loop van het pad kun je alleen zien of er iemand aankomt als je je al recht voor het pad bevindt. Verkeer naar de woningen, bijvoorbeeld bezorgers, moeten hun wagen kunnen draaien. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet of hiervoor voldoende ruimte is. De ontsluiting van het plangebied ligt tussen de tuin van mijn cliënte (Dalweg A) en die van haar burens aan Dalweg B. Draaiende motoren zorgen dan voor geluidsoverlast en geurhinder voor mijn cliënte. Daarom is het beter te zorgen voor een 2e ontsluitingsweg, zodat men er via 1 pad op kan rijden en het andere eraf. Nog beter is het als gekozen was voor 1 of 2 vrijstaande nieuwbouwwoningen in plaats van 6 woningen. In de ruimtelijke onderbouwing komt de ontsluiting ten onrechte niet aan de orde, buiten de ene opmerking dat de ontsluitingsweg het aantal verkeersbewegingen wel kan verwerken. Iedere woning heeft 4 kliko's. Bewoners zullen hun kliko's aan de Dalweg moeten zetten omdat vuilniswagens niet bij de woningen kunnen komen. Cliënte vreest overlast van al die kliko's voor haar woning.

Reactie gemeente:

De toegangsweg is voldoende breed om te kunnen in- en uitrijden. In de bestaande situatie is al sprake van een toegangsweg naar de bedrijfs- en kantoorbebouwing (plus gedeeltelijk wonen) en die situatie wijzigt verder niet door onderhavig bouwplan. Dat het bedrijfsgebouw feitelijk al geruime tijd niet in gebruik is, doet hier verder niet aan af (dit kan op ieder moment weer in gebruik worden genomen).

Daarnaast is het aantal woningen nodig om het plan financieel haalbaar te maken.

Uit de ruimtelijke onderbouwing, die bij de aanvraag hoort, blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie afneemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Zoals hierboven benoemd is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie. Er is voldoende zicht bij het uitrijden. Deze inrit was in de bestaande situatie al aanwezig.

De afvalinzameling vindt plaats via minicontainers die aan de Dalweg neergezet moeten worden. In de praktijk gebeurt dit veelvuldig binnen onze gemeente. Verder geldt het uitvoeringsbesluit afvalstoffen gemeente Zeist 2020. Hierin staan de tijden en de wijze waarop het afval moet worden aangeboden en elke inwoner van onze gemeente dient zich hieraan te houden. Er zijn maximaal 6 kleine kliko's per inzameltdag. Wij zien niet in waarom de afvalinzameling tot overlast zal leiden.

Het plan zorgt voor parkeeroverlast

Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van 6 nieuwe patiowoningen in het duurdere segment wordt deze overlast nog groter. Bewoners hebben vaak 2 auto's per woning. Daar komt ook nog bezoek bij. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Bij het bouwplan zijn 11 parkeerplaatsen ingetekend. Daar waar de toegangsweg te smal is (zie hiervoor) kunnen de 2 parallel daaraan getekende parkeerplekken niet gebruikt worden. Sowieso zijn deze 2 plekken minder bruikbaar omdat men ergens de draai moet maken om het terrein weer te verlaten. Ook zijn de parkeerplekken

wat krap ingetekend. CROW adviseert een breedte van minimaal 2.50 meter. Naar de parkeersituatie in de omgeving is niet gekeken. Als de 2 parkeerplekken langs de toegangsweg vervallen, zijn er onvoldoende parkeerplekken over voor bewoners en bezoekers. Hierdoor zal de openbare ruimte verder worden belast. En dat geeft overlast.

Reactie gemeente

Het bouwplan voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Zeist en het aantal benodigde parkeerplaatsen dat op grond daarvan moet worden aangelegd.

In de zienswijze wordt nog verwezen naar de CROW. De CROW is een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en vervoer en openbare ruimte, bedoeld voor met name decentrale overheden. Voor het bepalen van de maatvoering van onder meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte hanteren zij richtlijnen, die zijn vastgelegd in de ASVV 2012. In dat kader vermeldt de ASVV het volgende over de breedte van de parkeerplaats:

“Een parkeerplaats kan in de breedte worden opgedeeld in de ruimte die voor het voertuig zelf nodig is en de ruimte voor het in- en uitstappen. Voor de afmetingen van de voertuigruimte wordt in beginsel uitgegaan van het ontwerpvoertuig. De breedte van een parkeervoertuig is bepalend. Die breedte varieert relatief sterk. De gemiddelde breedte is 1,70 meter; de 95-percentielbreedte bedraagt 1,83 meter. Als wordt aangenomen dat bij haaks parkeren de grotere en kleinere auto's zich gelijkmatig over de parkeerplaatsen verdelen, kan voor de breedte van de voertuigruimte de gemiddelde voertuigbreedte worden aangehouden. De breedte van de in- en uitstapruimte wordt bepaald door het ruimtebeslag van geopende portieren, het lopen rondom de auto, het in en uitladen van goederen enzovoort. Deze breedte bedraagt 0,65 meter à 0,90 meter voor personenauto's. Bij langsparkeren behoeft met de in- en uitstapruimte geen rekening te worden gehouden.”

Over manoeuvreerruimte is vervolgens opgenomen dat de keuze van de breedtemaat van een parkeerplaats mede wordt bepaald door de benodigde manoeuvreerruimte. Ook het aantal parkeerwisselingen speelt een rol. Aan kortparkeerders moet meer comfort worden geboden (bezoekers winkelcentra en openbare gebouwen) dan aan langparkeerders (bewoners of personeel bedrijven). De lengte van een parkeerplaats is bij haaks parkeren op 5 meter gesteld, en bij langsparkeren op 6 à 7 meter, mede afhankelijk van de noodzakelijke manoeuvreerruimte en het aantal parkeerwisselingen.

Bij onderhavig bouwplan is geen sprake van parkeren in de openbare ruimte, waarin de ASVV voorziet. Hier is sprake van parkeren op eigen terrein, door bewoners en hun bezoek (langparkeerders). Voor de maatvoering is wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de ASVV. Uitgaande van een gemiddelde voertuigbreedte van 1,70 meter en de minimale in- en uitstapruimte van 0,65 meter is voor de haaksparkeerplaatsen de gehanteerde breedte van 2,40 meter en de lengte van 5,00 meter voldoende. Datzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen. Hier wordt een maatvoering van 2,40 bij 6 meter gehanteerd, daar waar de ASSV uitgaat van een breedte van 2 meter en een lengte van 6 meter.

Cliënte dreigt door het plan haar vrije uitzicht te verliezen

Nu heeft cliënte een ruim uitzicht over groen op de aangrenzende percelen. In de huidige situatie mag er in het plangebied niet zo hoog gebouwd worden. In de nieuwe situatie komen er over een breedte van 60 meter aaneengesloten bebouwing met verdiepingen op meerdere woningen. Om het vrije uitzicht op het groen zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door de verdiepingen te laten vervallen. Of door slechts 1 vrij liggende woning te bouwen.

Reactie gemeente

Volgens de regels van het bestemmingsplan zou het bouwvlak volledig bebouwd mogen worden met een bedrijfs-/kantoorgebouw met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter tot aan de erfgrans. Het huidige bedrijfs-/kantoorgebouw heeft reeds een bouwhoogte van ca. 4 meter (bedrijf) en ca. 8,5 meter (kantoor). Dit is hoger dan de nieuw te realiseren woningen, die een bouwhoogte hebben van ca. 6,35 meter (verdieping) en ca. 3,35 meter (begane grond). Op basis van de bestaande situatie is er al geen sprake van vrij uitzicht.

Volgens vaste jurisprudentie is er, zeker in stedelijk gebied, geen recht op een ongewijzigd uitzicht of op een onveranderde woonomgeving. Het college kan ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen en na afweging van betrokken belangen afwijken van de regels van een bestemmingsplan. Ondanks dat het uitzicht verandert, wordt de woon- en leefkwaliteit niet onevenredig aangetast door deze ontwikkeling.

Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening door de dichte bebouwing

In dit deel van Zeist staan veel vrijstaande woningen op grote — groene — percelen. Dat komt omdat in het verleden erfdiensbaarheden zijn gevestigd om het karakter van een 'open en landelijke bebouwing van een aanzienlijke villawijk te verzekeren'. Deze erfdiensbaarheid (servituut) heet het 'Schaerweijder Bosschen servituut'. Hierdoor is een bepaalde bebouwingsstructuur ontstaan met een laag bebouwingspercentage. Bij eigenaren van percelen is door deze erfdiensbaarheid de verwachting ontstaan dat deze open structuur blijvend is. En dat verdichting van bebouwing niet is toegestaan. Dit bouwplan maakt hierop een flinke inbreuk. In plaats van 1 of 2 woningen is het plan 6 aaneengebouwde woningen te bouwen. Dit nieuwe bouwblok van 600 m² grenst aan 3 zijden aan de grens van het perceel. In het geldende bestemmingsplan Zeist Noord geldt dat woningen op minimaal 3 meter van de perceelsgrens moeten komen, en dat er tussen 2 woningen dus 6 meter ruimte blijft. Dit plan wijkt hier helemaal vanaf. Daarmee past dit niet binnen de omgeving. In zoverre is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Er is op 20 januari 2021 tussen de ontwikkelaar en de houder van het servituut Schaerweijder Bosschen schriftelijk overeengekomen dat het Servituut geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de 6 patiowoningen.

Verder is het realiseren van kleinschalige woningbouwprojecten in bestaand bebouwd woongebied, zoals bij dit project het geval is, altijd maatwerk. De beoordeling van een dergelijk plan vindt niet plaats aan de hand van bebouwingdichtheden, maar op basis van een goede ruimtelijke ordening. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het bouwplan stedenbouwkundig getoetst en passend bevonden.

Er is geen actueel onderzoek naar te beschermen soorten

De quickscan Wet natuurbescherming dateert van augustus 2019 op basis van een veldbezoek van 19 juli 2019. Daarnaast is er een rapport Nader Ecologisch Onderzoek van november 2020, gebaseerd op onderzoek tot aan augustus 2020. De onderzoeken en rapportages zijn intussen ruim 3 tot 4 jaar oud. Ze zijn onvoldoende actueel en daarom is het onzorgvuldig om daarop enig besluit te mogen baseren.

Reactie gemeente:

Uit deze quickscan is naar voren gekomen dat in verband met de sloop van het pand mogelijk sprake is van verstoring/vernietiging van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw. Vervolgens is vervolgonderzoek uitgevoerd, waarbij geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld. In het verlengde daarvan is aangegeven dat de panden uiterlijk 22 september 2022 ongeschikt moesten worden gemaakt voor fauna. Aan deze voorwaarde is voldaan.

Het ontwerpbesluit zegt niets over eventueel te kappen bomen

Uit de bomen effect analyse blijkt dat er bomen weg moeten om dit bouwplan te realiseren. Volgens de Structuurvisie Zeist 2020 moet het groen juist worden versterkt. Er staan waardevolle bomen op het terrein. Het ontwerpbesluit maakt niet duidelijk hoe uw afweging is op dat punt.

Reactie gemeente

De aanvraag voor het kappen van de bomen maakt geen onderdeel uit voor het bouwen van de woningen. Wel is er een bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat 5 bomen op eigen terrein gekapt worden, maar er zullen 7 bomen herplant worden. Er wordt echter ook aandacht besteed aan de groene inpassing. Ook wordt er een collectieve groene ruimte toegevoegd en daarnaast wordt, daar waar mogelijk, groene dakbedekking aangebracht, waardoor er meer groen wordt toegevoegd dan in de bestaande situatie het geval is.

Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënte. Niet alleen vanuit de ramen van de woningen. Ook koplampen van verkeer van en naar de woningen over het schuin lopende toegangspad schijnen in de woning van cliënte. In de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit wordt hieraan geen aandacht besteed. U kunt voorwaarden in de vergunning opnemen zodat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

Reactie gemeente:

Uit de ruimtelijke onderbouwing, die bij de aanvraag hoort, blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie afneemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie. De genoemde lichthinder neemt daarmee ook af.

De meest westelijk gelegen woning heeft nauwelijks lichtinval en grenst aan een bedrijf

Alle ramen zijn gericht op de woning van de burens, die haar schaduw werpt over de ramen. De woning grenst direct aan een perceel met een bedrijfsbestemming. Cliënte vreest dat de woning zo onverkoopbaar is. En dat men dat aangrijpt om daarin een andere bestemming te realiseren.

Reactie gemeente

De vergunning wordt verleend voor het realiseren van woningen. Mocht een toekomstige eigenaar het gebruik willen wijzigen, dan dient hiervoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend. Deze zal beoordeeld en getoetst worden aan de dan geldende regelgeving. Dit is nu niet aan de orde.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Daarom vraagt cliënte u te overwegen in plaats van dit plan 1 tot 2 vrijstaande woningen op deze locatie te laten realiseren. Zo wordt recht gedaan aan de belangen van omwonenden. En wordt aan veel bezwaren tegemoet gekomen.

Reactie gemeente

Volgens vaste jurisprudentie dienen wij te beslissen op de aanvraag zoals die wordt ingediend; in dit geval gaat het om een aanvraag voor de bouw van 6 patiowoningen. Het beschouwen van alternatieven is in de jurisprudentie vaker onderwerp van geschil. De Raad van State zegt hierover:

“Het college dient te beslissen omtrent een bouwplan zoals dat is ingediend. Indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:787, onder 7.2).

Het is aan degene die stelt dat er alternatieven zijn om deze alternatieven te benoemen en aannemelijk te maken dat op voorhand duidelijk is dat verwezenlijking van het alternatief een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren oplevert.”

Behalve de opmerking in zijn algemeenheid dat minder woningen wenselijk zijn, worden er geen concrete alternatieven benoemd in de zienswijze of anderszins gemotiveerd dat er gelijkwaardige resultaten mogelijk zijn met aanmerkelijk minder bezwaren. Het plan voorziet in een ruimtelijke verbetering door wijziging van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Gezien de grote vraag naar woningen is deze ontwikkeling wenselijk.

Cliënte vraagt u geen verklaring van geen bedenkingen en geen vergunning te geven

Als u toch mee wilt werken aan dit bouwplan vraag ik u rekening te houden met de bezwaren van cliënte.

Reactie gemeente:

Op de inhoudelijke opmerkingen en vragen is hierboven puntsgewijs ingegaan. Slechts de gemeenteraad is bevoegd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Wij moeten het concept-definitieve besluit op de aanvraag aan de raad voorleggen en via deze nota van zienswijzen zal deze van het verzoek kennis nemen.

