

Gemeente Zeist

## Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning WABO-2032-002845

Het realiseren van 17 woningen, 10 appartementen, bergingen en twee uitritten.

Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist

20 februari 2024

## 1. Inleiding

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 17 woningen, 10 appartementen, bergingen en twee uitritten aan de Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist. Op 5 mei 2023 is deze aanvraag ingediend bij de gemeente Zeist en geregistreerd onder nummer WABO-2032-002845

### 1.1 Afwijken bestemmingsplan

De percelen Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist liggen binnen de grenzen van het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist" en het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o."

De voorgenomen bouw van de woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." niet toegestaan. De te realiseren woningen en appartementen worden niet (geheel) binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de maximale goot- en bouwhoogte gerealiseerd, daarmee ontbreken de juiste bouw- en maatvoeringseisen. Van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van maximaal 20 twee- aaneengebouwde woningen, waarin dit bouwplan (rijwoningen en appartementen) niet voorziet.

Het westelijk deel van de te realiseren hofwoningen en woningen van plandeel A is gepland buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waar in principe geen gebouwen zijn toegestaan. Het deel van de woningen van plandeel A en het appartementengebouw van plandeel B dat wel binnen het bouwvlak valt, voldoet niet geheel aan de situering binnen de bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen zijn toegestaan. De maatvoeringseisen (goot- en bouwhoogtes van maximaal 6 en 10,5 meter aan de voorzijde van het perceel en een bouwhoogte van 4 meter op het achterterrein) worden deels overschreden.

De hofwoningen in plandeel A krijgen een verspringing in goothoogte van deels 3 meter en deels 6 meter, met een bouwhoogte van 8,7 meter. De goothoogte van het appartementengebouw bedraagt 6 meter, de bouwhoogte wordt 9,8 meter met een gedeeltelijke noklijn op 10,5 meter. De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de straatzijde van plandeel A bedraagt overwegend 6,3 meter (goothoogte) en 10,3 meter (bouwhoogte), met een kleine verspringing in de goothoogte tot 8,3 meter ter plekke van de 2 bovenwoningen/ appartementen (woning A4/5 en A6/7).

De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist". Voor deze ontwikkeling geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Er moeten (27 x 1,7) 46 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hierin wordt met deze aanvraag voorzien.

Om ondanks de strijdigheden met het bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag, om zodoende dit initiatief mogelijk te maken, moet worden afwijken van het bestemmingsplan. De bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan is neergelegd in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 1.2 Procedure

Een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan en waarvoor met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, kan enkel worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben (artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht).

Op 7 november 2023 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan.

Het ontwerpbesluit is op 15 november 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) en op de gemeentelijke website [www.zeist.nl](http://www.zeist.nl) onder 'bekendmakingen'.

### Terinzagelegging

De aanvraag met bijbehorende stukken, de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 16 november 2023 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

## Besluit

Na afloop van deze terinzagelegging neemt het college van B&W een besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning en de ingediende zienswijzen. Vervolgens vraagt het college de gemeenteraad om een besluit te nemen omtrent de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Na besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning door college en gemeenteraad kan het definitieve besluit aan aanvrager worden verzonden. Dit besluit wordt gepubliceerd, zowel in het gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) als op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), waarna het plan gedurende de beroepstermijn ter inzage wordt gelegd.

### 1.3 Beroep

De dag nadat het besluit ter inzage is gelegd start de beroepstermijn van 6 weken. Tegen het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning kan binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden Nederland (art 6.8 lid 4 Awb). Het besluit treedt in werking als deze beroepstermijn is verstreken, tenzij beroep is ingediend en een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Met het aanvragen van een voorlopige voorziening, wordt verzocht om de werking van het besluit te schorsen totdat over het beroep een uitspraak is gedaan door de rechtbank. Indien deze voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt het besluit geschorst tot op dit verzoek een beslissing is genomen.

### 1.4 De zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In de voorliggende nota van zienswijzen is de zienswijze beantwoord. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is de zienswijze geanonimiseerd. Ten aanzien van de ontvankelijkheid: Zienswijzen kunnen door een ieder worden ingediend. De terinzagelegging liep vanaf 16 november 2023 tot en met tot en met 27 december 2023. De zienswijze is door Arag rechtsbijstand namens reclamant pro forma ingediend en ontvangen op 27 december 2023. Bij brief van 28 december 2023 is Arag in de gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen en van inhoudelijke gronden te voorzien voor uiterlijk 12 januari 2024. Op 9 januari 2024 is de aanvulling van de zienswijze door ons ontvangen. De ingediende zienswijze is ontvankelijk.

## 2. Beantwoording zienwijze

Deze zienswijze omvat het volgende punten, waarbij de zienswijze cursief is weergegeven:  
*“Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ( hierna: de Afdeling ) volgt dat zodra een bouwaanvraag in strijd is met het bestemmingsplan alle belangen, waaronder privaatrechtelijke belangen, door het bestuursorgaan worden afgewogen ( zie bijvoorbeeld : ABRvS 18 juli 2018, ECLI: NL : RVS: 2018:2425) . Het bouwplan moet dan ook ingrijpender getoetst worden. De voorgenomen bouw van de woningen is op basis van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." niet toegestaan. De te realiseren woningen en appartementen worden niet (geheel) binnen de op aangegeven bouwvlakken en binnen de maximale goot - en bouwhoogte gerealiseerd. In uw ontwerpbeschikking en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing geeft u aan bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de bouw in strijd met het bestemmingsplan middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) . U bent derhalve verplicht om alle belangen van cliënte, ook privaatrechtelijke belangen, in overweging te nemen. Cliënte stelt zich op het standpunt u haar belangen met betrekking tot schaduwwerking, privacy, en uitzicht onevenredig worden aangetast wegens de bouwhoogte van de nieuwe woningen en appartementen. Het volgende wordt overwogen.”*

### **“1 Toename schaduwwerking**

*Door de nieuwe bebouwing op de Nooitgedacht zal ten nadele van cliënte aan de noordzijde van de Nooitgedacht een toename van schaduwwerking ontstaan ten opzichte van de huidige situatie. Door de hoogte van het beoogde bouwwerk in combinatie met de ligging van de woning van cliënte — direct aan de straat, zonder voortuin — zal de geplande bebouwing leiden tot een onevenredige afname van lichttoetreding in de woning van cliënte.*

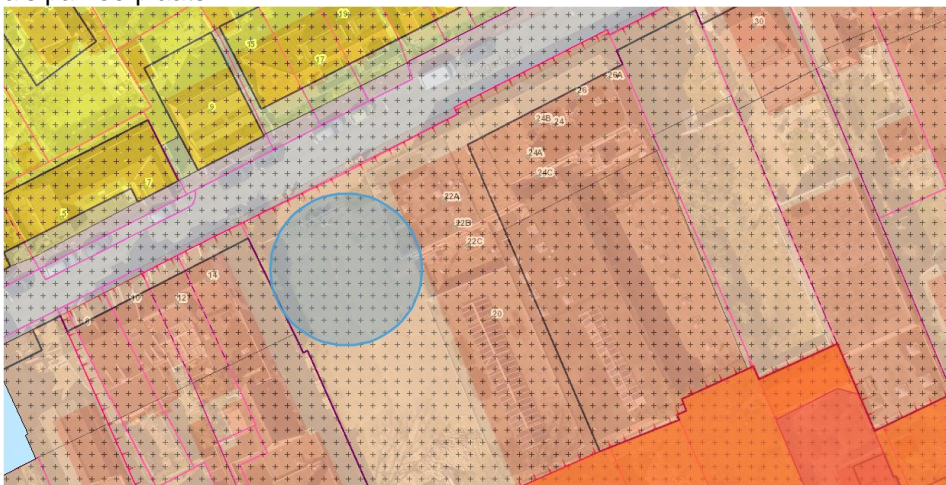
*Op dit moment is het perceel tegenover de woning van cliënte geheel onbebouwd. In de huidige situatie bestaat daarom geen enkele schaduwwerking van enig pand tegenover de woning. Ook wanneer gekeken wordt naar de maximale benutting van de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan, zou cliënte geen hinder door schaduwwerking ondervinden. Op basis van het bestemmingsplan mag tegenover de woning van cliënte geheel niet gebouwd worden, doordat dit perceel buiten het bouwvlak valt. Door af te wijken van het bestemmingsplan neemt op het perceel*

tegenover cliënte de goothoogte toe van 0 meter naar 6,3 en 8,3 meter en neemt de bouwhoogte toe van 0 meter naar 10,3 meter. De enorme toename in bouwhoogte leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot wegens schaduwwerking.

Uit de bezonningsstudie (zie bijlage 2) blijkt dat de woning van cliënte in de huidige situatie in januari 3,3 zonuren per dag heeft. Na bebouwing conform plan blijven daar slechts 0,8 zonuren per dag van over. Dit behelst een afname van 2,5 zonuren per dag. Cliënte stelt zich op het standpunt dat een afname van maar liefst 76% onevenredig is. Verder is berekend dat de woning van cliënte in de huidige situatie in februari 7,9 zonuren per dag heeft. Na bebouwing blijven daar slechts 4,8 zonuren per dag van over. Dit betekent een afname van 3,1 zonuren per dag. Cliënte is van mening dat ook een afname 39% zonlicht onevenredig is. Doordat de lichttoetreding tussen de 39% en de 76% zal afnemen, bestaat onevenredige hinder op het gebied van schaduwwerking”.

#### 1. Reactie gemeente:

Op de plek waar de woningen met bouwnummer A6 t/m A9 zijn voorzien, mag in het geldende bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. niet worden gebouwd. De plek aan de overzijde van de straat ter hoogte van de woning van reclamante is in de huidige situatie onbebouwd en was voorheen in gebruik als parkeerplaats.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met onderliggende luchtfoto. Blauwe cirkel is onbebouwd terrein, niet voorzien van een bouwvlak waarbinnen bebouwing is toegestaan.



Uitsnede luchtfoto in 'vogelvlucht' 2021. Gele cirkel is onbebouwd terrein, in gebruik als parkeerplaats.

Er is geen wettelijke regeling die vastlegt hoe de bezonning/ schaduwwerking op omliggende woningen beoordeeld moet worden. Bij bouwprojecten waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is het gebruikelijk om de effecten van het bouwplan op de bezonning voor de

omliggende woningen in beeld te brengen met een bezonningsonderzoek. Voor dit bouwplan is het bezonningsonderzoek van Bezonningsingenieur.nl (2322-Z01a d.d. 6 april 2023) opgesteld. Het is hierbij gebruikelijk om de TNO-normen als maatgevend aan te houden. Ondanks dat de gemeente Zeist geen vastgesteld beleid heeft met betrekking tot de bezonning, is het voor een binnenstedelijke omgeving zoals dit centrumgebied van Zeist, gebruikelijk om deze lichte TNO-norm als maatgevend aan te houden. Dat houdt in dat in de maanden vanaf 19 februari tot 21 oktober in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het raam minimaal 2 bezonningsuren per dag mogelijk zijn.

Toetsing Lichte TNO-bezonningsnorm - 19 februari							
Meetpunt	bestaand 0s	bestemmingsplan 1s	gepland 2s	Verschil gepland t.o.v. bestaand2s-0s		Verschil gepland t.o.v. bestemmingsplan2s-1s	
	in uren	in uren	in uren	in uren	%	in uren	%
MP09-V	7,9	8,8	4,8	-3,1	-39%	-4,0	-45%
MP15-V	4,6	5,9	2,5	-2,1	-46%	-3,4	-58%
MP17-V	5,2	6,8	4,5	-0,7	-13%	-2,3	-34%
MP19-V	4,2	6,5	5,3	1,1	+26%	-1,2	-18%
MP21-V	4,0	5,6	4,4	0,4	+10%	-1,2	-21%
MP23-V	4,3	4,8	4,3	0,0	0%	-0,5	-10%
MP25-V	4,3	4,7	5,2	0,9	+21%	0,5	+11%
MP27-V	6,0	4,9	6,6	0,6	+10%	1,7	+35%
MP29-V	7,3	5,0	7,2	-0,1	-1%	2,2	+44%
MP31-V	6,8	4,8	6,8	0,0	0%	2,0	+42%
MP33-V	5,5	5,5	5,5	0,0	0%	0,0	0%
MP35-V	5,6	5,6	5,6	0,0	0%	0,0	0%
MP37-V	5,8	6,0	5,9	0,1	+2%	-0,1	-2%
MP39-V	7,2	5,5	6,1	-1,1	-15%	0,6	+11%
MP41-V	7,5	5,7	6,8	-0,7	-9%	1,1	+19%
MP43-V	7,3	5,1	7,3	0,0	0%	2,2	+43%
MP45-V	5,8	5,6	5,8	0,0	0%	0,2	+4%
MP47-V	5,4	5,4	5,4	0,0	0%	0,0	0%

Tabel 3: Toetsing lichte TNO-bezonningsnorm.

Tabel 3: Toetsing lichte TNO-norm, afkomstig uit bezonningsonderzoek Bezonningsingenieur.nl

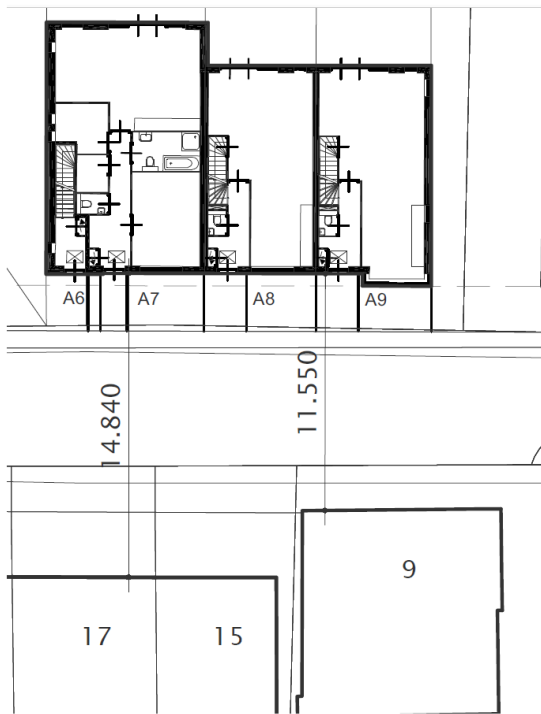
Ten aanzien van deze lichte TNO-norm wordt zowel in de bestaande als geplande situatie voldaan aan de minimale bezonningsuren. Ondanks dat er bij de woning van reclamant op peildatum 19 februari een afname is van 3,1 uur per dag (39%) ten opzichte van de bestaande situatie, kan op basis van dit onderzoek niet worden gesteld dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamante. Met 4,8 zonne-uren wordt voldaan aan deze lichte TNO-norm.

### **“2 Aantasting van privacy**

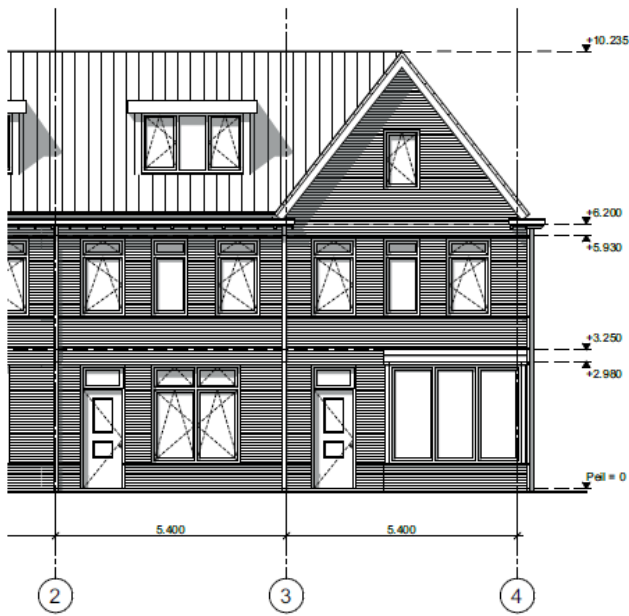
*Zoals reeds aangegeven zullen door de buitenplanse afwijking woningen ter hoogte van 10,3 meter gerealiseerd worden pal tegenover de woning van cliënte. Door deze hoogte en doordat zowel de woning van cliënte als de beoogde woningen dicht tegen de straat aan staan, zal vanuit de beoogde woningen rechtstreeks zicht bestaan in de woonkamer van cliënte. Dergelijke inkijk leidt volgens cliënte tot een onrechtmatige inbreuk op haar privacy.”*

### **2. Reactie gemeente:**

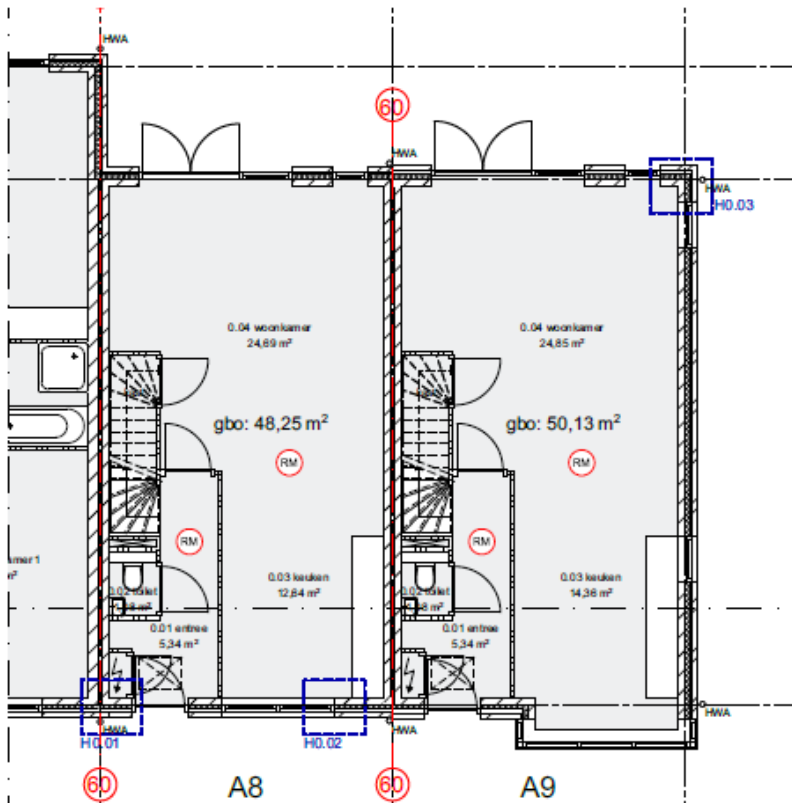
Als voorgevelrooilijn voor de nieuwe woningen is afgestemd op de rooilijn van de bestaande bebouwing aan Nooitgedacht. De voorgevel van woning A9 komt op een afstand van 11,55 meter uit de voorgevel van de woning van reclamante, met daartussen de straat Nooitgedacht. Woning A9 is voorzien van een erker van 0,835 meter diep aan de voorzijde van de woning. De afstand tot de erker is 10,7 meter uit de voorgevel van de woning van reclamante. Ter illustratie vindt u hierna een uitsnede uit de situatietekening, de geveltekening en de plattegronden van de begane grond en de verdieping van de woningen A8 en A9, welke tegenover van de woning van reclamante zijn gepland.



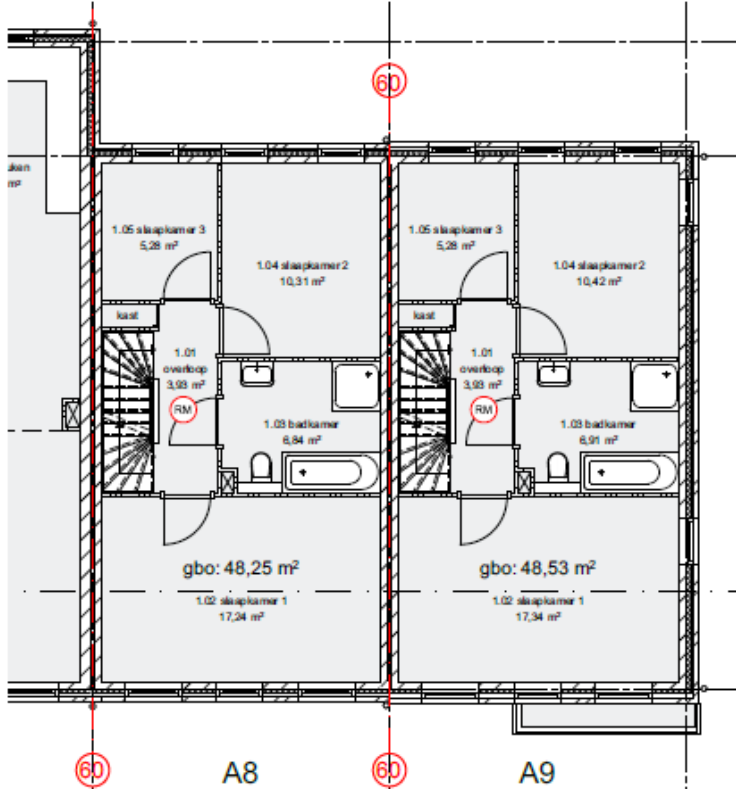
Afstand woning A9 tot voorgevel woning reclamante



Voorgevel woning A8 en A9



Plattegrond begane grond woningen A8 en A9



Plattegrond verdieping woning A8 en A9

Op de begane grond van de nieuwe woning A9 is de keuken van de woning aan de voorzijde gesitueerd. De woonkamer, waar mensen het meest zullen verblijven, is aan de achterzijde gesitueerd. Op de verdieping is een slaapkamer gesitueerd. De rooilijn van de bestaande bebouwing is als uitgangspunt genomen. De eerder genoemde afstanden van voorgevel tot voorgevel zijn niet ongebruikelijk in een stedelijke woonomgeving.

Tegenover de woning van reclamante is op de plek waar de nieuwbouw gepland is op dit moment geen bebouwing aanwezig. Het terrein was voorheen in gebruik als parkeerplaats. Ten opzichte van de huidige situatie zal er daardoor sprake zijn van toename van de mogelijkheid tot inkijk en daarmee vermindering van privacy. Echter, de percelen waarop de nieuwe woningen gepland zijn en het perceel van reclamante liggen in bebouwd (stedelijk) gebied in het centrum van Zeist. Binnen stedelijk gebied kan niet worden gegarandeerd dat een woonsituatie vrij van inkijk blijft en dat een bestaande situatie niet verandert.

Ten opzichte van de woning van reclamante wordt tevens voldaan aan artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek: vensters of andere muuropeningen in de nieuw te bouwen woningen liggen op een afstand van meer dan twee meter uit de voorgevel van de woning van reclamante. Er is geen sprake van een belemmering of onrechtmatige inbreuk van de privacy op wettelijke basis ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen.

Concluderend: Ondanks de vermindering van de privacy kan niet worden gesteld dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy of een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamante.

### ***“3 Ontneming vrij uitzicht***

*Eveneens reeds aangegeven, mag op dit moment op basis van het vigerende bestemmingsplan geheel niet gebouwd worden op het perceel recht tegenover de woning van cliënte. Het perceel valt buiten het aangewezen bouwvlak. In de huidige situatie heeft cliënte daarom een vrij uitzicht vanuit haar woning. Ook wanneer sprake zou zijn van een maximale benutting van de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan zou cliënte vrij uitzicht behouden. Doordat u een omgevingsvergunning verleent ter afwijking van het bestemmingsplan wordt cliënte in haar belang van vrij zicht aangetast”.*

### **3. Reactie gemeente**

Tegenover de woning van reclamante is op dit moment geen bebouwing aanwezig. Het terrein was voorheen in gebruik als parkeerplaats. Voor dit deel van het perceel is geen bouwvlak opgenomen in het geldende bestemmingsplan, volgens dit bestemmingsplan is geen bebouwing toegestaan op deze plek. Ten opzichte van de huidige en de planologische situatie is sprake van een verandering van uitzicht als gevolg van de geplande nieuwbouw. Zoals ook in punt 2 ten aanzien van de vermindering van privacy is aangegeven, liggen de percelen in bebouwd (stedelijk) gebied en in het centrumgebied van Zeist. Er kan niet worden gegarandeerd dat het bestaande uitzicht ongewijzigd blijft. Er bestaat geen blijvend recht op onaangetast uitzicht.

### ***“4 Planschade***

*Cliënte is van oordeel dat de planologische wijziging zal leiden tot waardevermindering van haar woning. Immers, een redelijk denkend en handelend koper zal als gevolg van de planologische wijziging (afname van zonlicht, aantasting privacy en ontneming vrij uitzicht ) zijn koopbereidheid en biedprijs neerwaarts bijstellen. Cliënte ziet zich derhalve genoodzaakt een tegemoetkoming wegens planschade aan te vragen wanneer u het huidige ontwerpplan toestaat.”*

### **Reactie gemeente:**

Als reclamante van mening is dat er sprake is van planschade kan zij een verzoek tot planschade indienen. Bij de voorbereiding van dit bouwplan is een planschaderisico-analyse opgesteld en met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook planschade is opgenomen. Eventuele uit te keren planschade komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Via deze pagina van de gemeentelijke website is hierover meer informatie en een aanvraagformulier te vinden:

<https://www.zeist.nl/gemeente-bestuur-en-organisatie/wet-en-regelgeving/planschade>.

### **Afweging en conclusie:**

Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in Zeist. Op de percelen waarop deze ontwikkeling plaatsvindt staat verouderde bebouwing, braakliggend terrein en onbebouwd parkeerterrein. De bestaande bebouwing ter plekke van plandeel A draagt niet bij aan een uitnodigend straatbeeld. Ook is sprake van vervuilde grond die gesaneerd moet worden. Met de invulling van dit woningbouwplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit aan de Nooitgedacht ten opzichte van de huidige situatie.



De nieuwe woningen en appartementen van plandeel A en B zijn zorgvuldig vormgegeven en ingepast in de omliggende stedelijke bebouwing. Maat, schaal en korrelgrootte sluiten beter aan op de omliggende bebouwing dan met de huidige blokvormige panden het geval is. Ook wordt het doorgaande straatbeeld door de nieuwe bebouwing beter begeleid, doordat de grote geasfalteerde ruimte (voorheen bestemd voor opslag van goederen/ auto's) komt te vervallen. Met de nieuwbouwwoningen wordt aangesloten op de rooilijnen van de bestaande bebouwing in deze straat. Tijdens de planvorming is deze rooilijn met 60cm naar achteren gelegd, om de afstand van de nieuwbouw tot de woningen aan de overzijde van de straat, waaronder die van reclamante, te vergroten.

Wij onderkennen dat met betrekking tot de woning van reclamante een vermindering optreedt van het aantal zonuren, privacy en een verandering van het uitzicht. Dit is met name het gevolg van het feit dat de gronden tegenover de woning van reclamante in de huidige situatie onbebouwd zijn. Er is ons inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamante. Ten aanzien van de bezonning wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Er wordt voldaan aan de regelgeving ten aanzien van de privacy. Ten aanzien van het uitzicht bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht van onbebouwde gronden. Het bouwplan betreft een stedelijke ontwikkeling in het centrumgebied van Zeist. Hierbij behoort enig verlies van privacy, zonuren en uitzicht van omwonenden tot het normale maatschappelijke risico.