

Samenvatting reacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan'

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan' heeft overeenkomstig de Inspraakverordening Zeist 2006 vanaf 7 juni 2012, gedurende een periode van vier weken, tot en met 4 juli 2012, ter inzage gelegen. Van de te doorlopen procedure en daaraan verbonden ter inzage termijn is openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven kennisbronnen, te weten in de Nieuwsbode van 6 juni 2012. Voorafgaand aan deze terinzagelegging heeft op 5 juni 2012 een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden. De informatiebijeenkomst was bedoeld om de omwonenden de kans te geven het plan goed te beoordelen en vragen te stellen.

In totaal is een zevental reacties ingediend. Een aantal reclamanten heeft voor een groot deel gelijklopende inspraakreacties ingediend. In het navolgende worden deze gelijklopende inspraakreacties behandeld. Daarna worden de nog resterende punten individueel besproken. Eerst wordt de inspraakreactie opgenomen, daaronder volgt een reactie.

Gelijklopende inspraakreacties

De gelijklopende inspraakreacties zijn ingediend door:

- de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 13;
- de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 18;
- de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 11;
- de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 9;
- de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 15;
- en de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 1a.

1. *In een aantal inspraakreacties wordt opgemerkt dat de informatiebijeenkomst op een tijdstip is georganiseerd dat er praktisch niemand aanwezig kon zijn en dat de uitnodiging voor deze informatiebijeenkomst minder dan een week voorafgaand aan de bijeenkomst is toegezonden. Voorts is er geen inspraak en overleg geweest tijdens deze inspraakbijeenkomst.*

Reactie gemeente:

Uit artikel 2 van de Inspraakverordening Zeist 2006 blijkt dat, bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid of besluiten, er inspraak wordt verleend. Op grond van artikel 1 onder a van de Inspraakverordening wordt verstaan onder inspraak het betrekken van ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van het besluit.

Tijdens de informatiebijeenkomst hebben de omwonenden de gelegenheid gekregen om voorafgaand aan de bestuursrechtelijke besluitvorming hun mening over het voorontwerp bestemmingsplan te vormen. De informatiebijeenkomst was bedoeld om de omwonenden de

kans te geven het plan goed te beoordelen en vragen te stellen. Vervolgens konden de omwonenden, gedurende een periode van 4 weken, een inspraakreactie indienen. Daarmee is voldaan aan de eisen uit artikel 1 en 2 van de Inspraakverordening. Aanvullend hierop is met reclamanten een aantal persoonlijke gesprekken gevoerd, waarin zij hun mening over het project konden uiten.

Terzijde wordt opgemerkt dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat het al dan niet houden van inspraak niet van belang is voor de vraag of het bestemmingsplan rechtmatig kan worden vastgesteld.¹

2. *Reclamanten geven aan op dit moment een uitzicht met veel bomen en de monumentale schoorsteen van Sola te hebben. Door de bouw van een blok van twee wordt tegen woningen van 9 meter hoog aangekeken.*

Reactie gemeente:

Dat de achtertuinten van de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan zo diep waren is historisch gegroeid, maar in deze tijd vrijwel niet meer te handhaven; enerzijds omdat gebleken is dat deze voor een deel van de huidige bewoners te groot waren om te onderhouden. Daarnaast is overwogen dat gezien de vraag naar woningen en de binnenstedelijke ligging van de locatie, tot verdichting van het gebied moet en kan worden overgegaan. Door de betrokken woningbouwcorporaties als door de gemeenteraad van Zeist is bij de vaststelling van de Gebiedsvisie Zomerkwartier in 2008 daarom besloten om de achtertuinten te verkleinen en de bebouwing te verdichten.

Maar ook bij de thans nog geldende bestemming van de achtertuinten, met de daarbij behorende mogelijkheid voor het bouwen van – al of niet vergunningvrije – bouwwerken en erfafscheidingen kan een ‘vrij’ en groen uitzicht niet worden gegarandeerd.

Verder is het de bedoeling van het bestemmingsplan om het thans bestaande achterpad in nieuwe vorm te handhaven. Daarmee zou het zicht op de schoorsteen van Sola voor een belangrijk deel gehandhaafd blijven. Daarnaast is van belang dat de gevels aan weerszijden van de Jan Pieter Heijelaan ruim 20 meter uit elkaar liggen. Dat geldt ook voor het beoogde blokje twee-onder-één-kapwoningen. Daarmee blijft ook langs en over dat blokje voor tegenovergelegen woningen voldoende uitzicht over, zoals dat thans ook in de rest van de straat is.

3. *Reclamanten verwonderen zich dat de ontwikkeling nog niet is opgenomen in het bestemmingsplan Zeist Centrum en omgeving.*

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan ‘Zeist Centrum e.o.’ heeft een consoliderend karakter; dat wil zeggen dat de bestaande (planologische) situatie het uitgangspunt vormt voor hetgeen in het

¹ Vergelijk bijvoorbeeld AbRvS 17 november 2010, nr. 200908901/1 en AbRvS 3 november 2010, nr. 2009019974/1

bestemmingsplan is opgenomen. Alleen wanneer sprake is van ontwikkelingen die al mogelijk zijn in de geldende bestemmingsplannen en initiatieven waarvoor reeds een separate afwijkings- of bestemmingsplanprocedure is doorlopen, zijn deze in het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' meegenomen. Dit is niet het geval voor het plan Dr. Schaepmanlaan, zodat hiervoor een separate procedure doorlopen dient te worden. Overigens is het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' op 4 september 2012 door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld.

4. *De twee woningen die worden gebouwd in het sociale woningsegment passen niet in de twee-onder-eenkapwoningen voor de vrije sector, die in de Jan Pieter Heijelaan in overwegende mate aanwezig zijn. De woningen dienen derhalve voor de vrije sector te worden gebouwd.*

Reactie gemeente:

In het kader van een ruimtelijke afweging die ten grondslag ligt aan het vaststellen van een bestemmingsplan is het niet relevant of de RK Woningbouwvereniging sociale woningen, dan wel woningen in de vrije sector op deze locatie bouwt. Afgewogen dient te worden of een woning ter plaatse in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze belangen zijn afgewogen en het toevoegen van 2 woningen op de voorgenomen locatie is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast is van belang dat de gemeente Zeist zichzelf doelstellingen op het gebied van het realiseren van sociale woningbouw heeft opgelegd. Uit de Woonvisie 2006/2011 en de Structuurvisie 2020, blijkt dat de woningbehoefte in Zeist nog steeds groeit. Deze conclusie wordt onderstreept door de Woonvisie 2030 van het Bestuur Regio Utrecht.

Uit de Structuurvisie 2020, die op 28 maart 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, blijkt dat voor veel senioren, starters en middeninkomens, te weinig woningaanbod in Zeist beschikbaar is². In de structuurvisie heeft de gemeenteraad gekozen om met name deze groepen te faciliteren, waardoor een evenwichtigere samenstelling van de bevolking wordt verkregen. Dit doel dient vooral te worden gerealiseerd door verdichting van locaties en het renoveren of aanpassen van bestaande bebouwing.

Het project van de RK Woningbouwvereniging past volledig in deze doelstelling. De woningen worden gebouwd voor starters en senioren, hetgeen positieve gevolgen heeft voor de doorstroming van huurwoningen. Bovendien is rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten van het gebied, doordat het "laanzicht" en de bestaande gevels behouden blijven. Verder is sprake van een locatie binnen de bebouwde kom op een al bebouwde locatie, waardoor het buitengebied en het aanwezige groen zoveel mogelijk worden ontzien. Het plan voorziet verder in het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, omdat een groot aantal aanwezige woningen duurzaam zal worden gerenoveerd.

² Structuurvisie 2020, pag. 115, 145 e.v.

5. *Bij de stukken lag geen planschaderisicoanalyse ter inzage.*

Reactie gemeente:

Er is door de RK Woningbouwvereniging geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Dit is ook geen verplichting. Een planschaderisicoanalyse geeft alleen aan wat de mogelijke planschade zou zijn, op het moment dat deze zou worden gevraagd. De gemeente en de RK Woningbouwvereniging zijn overeengekomen dat de RK Woningbouwvereniging de planschadekosten draagt. De RK Woningbouwvereniging vond het daarbij niet noodzakelijk om op voorhand het risico op planschade te analyseren. De RK Woningbouwvereniging kan een eventuele planschade claim dragen³.

6. *De voorgestelde architectuur past niet bij de rest van de straat. Het blok met de twee toe te voegen woningen bestaan uit drie woonlagen en kunnen in totaal 9 meter hoog worden, via een binnenplanse afwijking kan de bouwhoogte met 10% worden verhoogd. De bestaande woningen zijn maximaal 8,5 meter hoog.*

Reactie gemeente:

De aanwezige bebouwing heeft een gemengd stedelijk karakter. Naast woningen zijn er ook bedrijfsruimten op het terrein van de voormalige Solafabriek. De bouwmasa van de woningen en de footprint wijkt niet af van de bebouwing die in de directe omgeving aanwezig is. Wel is de hoogte circa 0,5 tot 1,5 meter hoger dan de bestaande bebouwing. Deze afwijking is niet dusdanig dat de toevoeging van het bouwblok niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De bebouwing aan weerszijden van de Jan Pieter Heijelaan bestaat uit relatief kleine woningen, overwegend als twee-onder-één-kap en deels als vrijstaand. De woningen staan relatief dicht opeen op percelen van ca. 21 meter. Deze bebouwing sluit daarmee in zijn karakter zowel aan op de kleinschalige bebouwing van de achtergelegen Dwarsweg als de eveneens kleinschalige bebouwing van de Dr. Schaepmanlaan. Het karakter van de Dr. Schaepmanlaan zal in essentie in het plan gehandhaafd blijven. Niet in te zien valt waarom het voorgenomen kleinschalige twee-onder-één-kap-blokje niet in deze kleinschalige omgeving zou passen.

De woningen in de Jan Pieter Heijelaan bestaan in overwegende mate uit een begane-grondlaag met daarboven een bewoonbare (mansarde)kap. De goothoogte ligt op circa 4 meter en de nokhoogte tussen 7 en 8,5 meter. In het thans geldende bestemmingsplan (bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.) is geregeld dat die bestaande woningen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter mogen hebben. De bestaande woningen is daarmee dus nog enige uitbreidingsruimte geboden in de hoogte. Overigens komt deze planregeling overeen met de planregeling uit het vorige bestemmingsplan (bestemmingsplan De Schil), waarin was geregeld dat de bestaande

³ AbRvS 25 april 2012, nr. 201107600/1

woningen een maximale goothoogte mochten hebben van twee bouwlagen en een nokhoogte van maximaal 11 meter.

Voor de toe te voegen twee-onder-één-kapwoningen in het bestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan' is een goothoogte voorgeschreven van maximaal 4 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. Het beoogde blokje twee-onder-één-kapwoningen voegt zich dus prima in de feitelijk bestaande bebouwingshoogtes van de Jan Pieter Heijelaan, en is 2 meter lager dan wat het vigerende bestemmingsplan voor de bestaande woningen toelaat.

De bestaande twee-onder-één-kapwoningen hebben een (gevel)breedte van 12 meter. Het bouwvlak van de toe te voegen twee-onder-één-kapwoningen in het bestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan' heeft een breedte van – eveneens – 12 meter. Dus ook in dat opzicht voegt dat blokje zich uitstekend in wat aan bebouwing in de Jan Pieter Heijelaan aanwezig is.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het in het bestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan' mogelijk gemaakte blokje twee-onder-één-kapwoningen in omvang en aard niet afwijkt van wat in de Jan Pieter Heijelaan aanwezig is en zich in het straatbeeld zal voegen.

7. *De woningen kunnen pas worden gebouwd als de bewoners zijn vertrokken. Aangezien het bestemmingsplan voor de komende tien jaar wordt gemaakt, is er geen noodzaak deze bouw mogelijkheden voor de twee woningen op te nemen.*

Reactie gemeente:

Er is geen reden om aan te nemen dat de twee woningen niet kunnen worden gerealiseerd. Een aantal bewoners heeft meegedeeld dat zij zullen verhuizen op het moment dat een goed aanbod voor vervangende woonruimte zal worden gedaan. Gelet op het feit dat binnen het plangebied een groot aantal nieuwe woningen worden gerealiseerd, kan worden aangenomen dat aan deze bewoners een goed aanbod voor het verplaatsen kan worden gedaan. Derhalve is het aannemelijk dat binnen tien jaar deze bewoners zullen verhuizen en de woningen zullen worden gerealiseerd.

8. *De parkeerbalans klopt niet omdat op grond van de bestemmingsplanvoorschriften niet geparkeerd mag worden op gronden waarop de carports zijn geprojecteerd.*

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van het parkeerbeleid van de gemeente Zeist, zoals verwoord in de Parkeerbeleidsnota Zeist mei 2004, gehanteerd. De parkeerkencijfers van het CROW zijn daarbij als uitgangspunt genomen. Voor woningen is in de parkeerbalans gerekend met 1,7 parkeerplaats per toe te voegen woning. In totaal dienen 28,9 parkeerplaatsen te worden toegevoegd. Feitelijk worden in het bestemmingsplan 42 parkeerplaatsen toegevoegd. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

De bestaande woningen aan de Dr. Schaepmanlaan krijgen carports. Deze carports zijn te bereiken via het pad achter de Dr. Schaepmanlaan. In het bestemmingsplan zal de

doeleindenomschrijving van de bestemming “Wonen” worden verruimd, zodat evident duidelijk wordt dat op gronden met de bestemming wonen ook mag worden geparkeerd.

9. *Verschillende reclamanten willen de carports via de Dr. Schaepmanlaan ontsluiten en het pad aan de Jan Pieter Heijelaan afsluiten. Onder meer omdat de uitrit verkeersonveilig zou zijn.*

Reactie gemeente:

Allereerst maken ook in de nu aanwezige situatie auto's van het pad gebruik. Van belang is verder dat de uitrit van het pad alleen door bewoners wordt gebruikt; het pad leidt alleen naar de carports achter de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan. Gelet op deze beperkte groep gebruikers en het extensieve gebruik van de uitrit, is het niet aannemelijk dat er grote verkeersproblemen zullen ontstaan.

10. *Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen het kappen van bestaande bomen in de tuinen en de woningen van de Dr. Schaepmanlaan.*

Reactie gemeente:

De gemeente heeft voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan beoordeeld of er waardevolle bomen in of rond de projectlocatie aanwezig zijn, die als gevolg van het project zouden moeten worden gekapt. Hieruit is gebleken dat er geen waardevolle bomen zijn waarvoor het verkrijgen van een kapvergunning niet mogelijk zou zijn. De vegetatie die als gevolg van het renoveren van de bestaande woningen en het toevoegen van nieuwe woningen dient te worden verwijderd, heeft een lage natuurwaarde waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen kan worden verleend. Eventuele bezwaren tegen het kappen van de aanwezige vegetatie kunnen reclamanten kenbaar maken in de bezwaarfase, die volgt op de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit kappen.

Terzijde wordt opgemerkt dat juridisch gezien een inspraakreactie, die ziet op het kappen van bomen geen rol speelt bij de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alleen als op voorhand zeker is dat de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen niet kan worden verleend, kan bij het vaststellen van het bestemmingsplan de vraag aan de orde komen of het bestemmingsplan wel uitvoerbaar is. Nu daarvan geen sprake is, heeft het bezwaar tegen het kappen van de bomen geen gevolgen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

De individuele opmerkingen

11. *De bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 18 hebben meegedeeld dat door de bouw van de twee woningen aan de Jan Pieter Heijelaan de privacy van hun woningen zal worden geschonden. Tevens zorgen de woningen voor beperking van zonlicht in hun tuin.*

Reactie gemeente:

In het algemeen kan aan een planregeling geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken

belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen⁴. Beoogd is om hier een andere planregeling vast te laten stellen. Inderdaad valt niet uit te sluiten dat als gevolg van de toevoeging van het blok van twee woningen enige vermindering van inval van zonlicht en een vermindering van privacy optreedt. Echter, deze wijzigingen zijn niet onevenredig. De nieuwe woningen aan de Jan Pieter Heijelaan staan op ruime afstand van de tuin van reclamanten. Tussen de gevels van de beide woningen ligt bijna 10 meter tuin. Daarbij speelt mee dat het bouwwerk is gelegen in een stedelijke omgeving en deze afstanden in stedelijke omgevingen niet ongebruikelijk zijn.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan' ligt de zijdelingse grens van het bouwvlak van de toe te voegen twee-onder-één-kapwoningen op ongeveer 10 meter afstand van de zijgevel van woning nummer 18. Deze afstand wordt verder verruimd met de toegang tot het achterpad voor de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan. De afstand tussen de beoogde woningen en de woning op nummer 18 zal dus zodanig groot zijn dat niet van onevenredige aantasting van privacy sprake is.

Ook is een bezonningsonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er beperkte zonlichtbelemmering als gevolg van de toe te voegen woningen optreedt. De bezonningsstudie is uitgevoerd voor 3 dagen in het jaar, te weten: 21 maart, 21 juni en 21 september. Uit het onderzoek kan worden afgeleid dat bezonning van de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 18 ongewijzigd blijft. Het toe te voegen blok woningen zorgt na 18.00 uur in het voor- en najaar wel voor enige schaduwwerking in de achtertuin van de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 18. In de zomermaanden is deze schaduw ook aanwezig, maar in mindere mate. De schaduwwerking is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Gelet hierop is de vermindering van zonlicht op het perceel aan de Jan Pieter Heijelaan 18 niet onevenredig.

Het bezonningsonderzoek zal als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

12. *De bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 11 hebben aangegeven dat zij, als gevolg van koplampen van auto's die het pad achter de Dr. Schaepmanlaan uitrijden, meer licht in hun woonkamer krijgen.*

Reactie gemeente:

Wat betreft de gestelde hinder van inschijnende koplampen is van belang dat het pad alleen zal worden gebruikt door de bewoners van de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan. Immers, het pad is bedoeld ter ontsluiting van de carports die achter de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan zullen worden gebouwd. Koplampen van de auto's zijn alleen zichtbaar gedurende de late avonden in de zomer en avonden in de wintermaanden. Derhalve is er een groot deel van het jaar dat de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 11 geen hinder van inschijnende koplampen zal ervaren. Daarbij is momenteel feitelijk ook een pad aanwezig, enige mate van hinder zal momenteel ook al aanwezig zijn. Enige mate van hinder dient in

⁴ Zie bijvoorbeeld AbRvS 12 juli 2012, nr. 2011068921 en AbRvS 2 mei 2012, nr. 201107003/1

een stedelijke omgeving te worden aanvaard. Gelet op de aard van het gebruik en de beperking ervan tot een deel van het jaar, kan niet worden gesteld dat deze mate van hinder niet aanvaardbaar is een stedelijke omgeving.

13. *De bewoner van de Dr. Schaepmanlaan 73 heeft aangevoerd dat hij ongewild tweederde van zijn tuin kwijt raakt.*

Reactie gemeente:

De gemeente heeft begrip voor het feit dat de bewoner van de Dr. Schaepmanlaan 73 het vervelend vindt dat hij een deel van zijn tuin niet langer mag gebruiken.

Echter, de bewoner van de Dr. Schaepmanlaan 73 is een huurder van de RK Woningbouwvereniging. De tuin is derhalve eigendom van de RK Woningbouwvereniging. De bewoner van de Dr. Schaepmanlaan 73 heeft ingestemd met het renovatievoorstel van oktober 2010 van de RK Woningbouwvereniging. Hierbij zijn huurder en woningcorporatie overeengekomen dat circa eenderde deel van zijn tuin ten behoeve van de realisatie van het project niet langer aan hem zou worden verhuurd. De civiele rechter heeft deze overeenkomst getoetst en is van mening dat deze overeenkomst aanvaardbaar is.

14. *Voorts stelt de bewoner van de Dr. Schaepmanlaan 73 dat een deel van het bouwplan op een deel van zijn tuin is gepland, als gevolg waarvan zijn tuinvijver moet worden gedempt. Dit zal tot gevolg hebben dat een aantal in de vijver voorkomende vissen en insecten door het bouwplan zullen verdwijnen.*

Reactie gemeente:

Op 20 juli 2012 heeft een ecooloog de tuin aan de Dr. Schaepmanlaan 73 bezocht. Geconstateerd is dat de tuinvijver geen beschermde planten- of diersoorten bevat. Wel is geconstateerd dat in de vijver een aantal Bruine kikkers aanwezig is. Deze soort kent geen bijzondere bescherming. Deze soort kan zich, indien de vijver wordt gedempt, verplaatsen naar een ander deel van de wijk. Gezien de algemeen voorkomende soorten en het belang van de realisatie van het renovatie/nieuwbouwproject geeft de gemeente voorrang aan de realisatie van het project.