

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan Sanatoriumlaan 37

Maart 2016

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1 (Sanatoriumlaan 14 c)	4
2.2	Zienswijze 2 (Sanatoriumlaan 22)	7
2.3	Zienswijze 3 (Sanatoriumlaan 16, 18, 24 en 26).....	9
2.4	Zienswijze 4 (Sanatoriumlaan 25, 27, 29 en 31).....	12
2.5	Zienswijze 5 (Sanatoriumlaan 33 en 35).....	14
2.6	Zienswijze 6 (Stichting Beter Zeist).....	15
2.7	Zienswijze 7 (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.)	19
2.8	Zienswijze 8 (Werkgroep Natuurlijk Zeist West)	21
3	Wijzigingen	22
3.1	Algemeen	22
3.2	Verbeelding	22
3.3	Toelichting.....	22
3.4	Regels	22
4	Bijlage	23

1 Inleiding

Van 15 januari t/m 25 februari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Sanatoriumlaan 37' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om een zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er acht zienswijzen ingediend, waarvan er drie door meerdere omwonenden zijn ondertekend. Drie zienswijzen zijn ingediend door belangenverenigingen.

In deze Nota van Zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft aanpassingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 (Sanatoriumlaan 14 c)

Deze zienswijze is op 31 maart 2016 door de bewoners van Sanatoriumlaan 14 c ingetrokken.

2.1.1 Zienswijze Stichting Beter Zeist

Reclamanten onderschrijven de zienswijze van Stichting Beter Zeist. Deze vormt een integraal onderdeel van deze zienswijze.

Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze van Stichting Beter Zeist wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

2.1.2 Ontsluitingsweg

Reclamanten vinden het principieel ongewenst dat er aan de achterzijde van deze woningen Sanatoriumlaan 25 t/m 31 een onsluitingsweg wordt gerealiseerd die uitkomt op de Sanatoriumlaan. De reden is dat in het verlengde van deze onsluitingsweg, de nummers Sanatoriumlaan 14-C en 16 liggen. Voor Sanatoriumlaan 14-B en 14-C ligt de verkeersdrempel. Dit leidt ertoe dat:

- De verkeersopstoppingen, die nu al ontstaan voor de verkeersdrempel, worden verergerd;
- voor fietsers een gevaarlijke situatie ontstaat;
- reclamanten moeite zullen hebben om met de auto hun oprit te verlaten;
- verkeer dat de onsluitingsweg uit rijdt, schijnt bij reclamanten naar binnen. Een grote aantasting van het woongenot.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan aangepast, waardoor de onsluiting in het voorliggende plan aan de Laan van Eikenstein is gesitueerd. Zie verder voor de beantwoording bij paragraaf 2.1.4.

2.1.3 Vergelijking met autobedrijf/tankstation is niet terecht

De gemeente maakt in de inspraaknota ten onrechte de vergelijking met de oude situatie, waarin ter plaatse een autobedrijf/tankstation was gevestigd. De auto's die het tankstation bezochten dat deden in de rijrichting van de Sanatoriumlaan; bestuurders schakelden de motor uit bij het tanken. Bovendien was het benzinestation op de zondag gesloten, net als elke dag na 19:00 uur. Verder was er in deze situatie nooit sprake van recht op de woning aankomend verkeer met verlichting die door het huis heen schijnt.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft een integrale afweging gemaakt van de aanvaardbaarheid van het bouwplan. De bestaande bestemming van de locatie en het voormalige gebruik van de locatie door een garagebedrijf vormen een belangrijk onderdeel van deze afweging. Momenteel mag op grond van het bestemmingsplan op de locatie nog steeds een bedrijf worden gevestigd. Het gaat om een fors bestemmingsvlak, met aanzienlijke bouwmogelijkheden. De gemeente acht een bedrijf op deze locatie echter niet gewenst.

Op de locatie was een garagebedrijf gevestigd met een schadebedrijf, een spuiterij en een tankstation. Dit bedrijf zorgde op de locatie voor de nodige hinder (verkeer van en naar het tankstation, werkzaamheden in en om garage, stankhinder van vrijkomende benzineluchten en verflucht van de spuiterij). De hinder van het verkeer van en naar het tankstation beperkte zich hierbij niet alleen tot de daguren. Het tankstation was lange tijd tot 21 u 's avonds open en ook op zondagen. Voor de goede orde moet hieraan worden toegevoegd dat een 24-uurs openstelling van het tankstation (bijvoorbeeld in de vorm van een onbemand tankstation) tot de mogelijkheden behoort had en nog steeds behoort.

De gemeente acht het gewenst deze situatie op te heffen. Met voorliggend plan is dat mogelijk. De locatie krijgt hierdoor een woonbestemming, waarmee wordt aangesloten op de bestaande omgeving. Het argument dat de nieuwe situatie beter is dan de oude, is daarom wel degelijk belangrijk. Voorbijgaan aan de huidige en vroege situatie zou geen recht doen aan de situatie.

2.1.4 Alternatief plan

Reclamanten verzoeken de gemeente met klem om de ontsluitingsweg te heroverwegen en verwijzen naar het alternatieve plan met de ontsluitingsweg op de Laan van Eikenstein.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan en in overleg met de ontwikkelaar is een alternatief plan opgesteld met de in/uitritsituatie op Laan van Eikenstein. In het overleg met klein comité is duidelijkheid van de gemeente verkregen voor het alternatief met 24 woningen (12 twee-onder-een-kap). De architect geeft aan waar de aanvullingen zijn gekomen ten aanzien van het parkeren en de containeropstelplaatsen. Langs de achterzijde van de huizen is ruimte voor een steeg zodat de mensen achterom kunnen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben de gemeente en de initiatiefnemer besloten om met de omwonenden in overleg te treden. In de periode augustus – december 2015 zijn er verschillende bijeenkomsten geweest waar is gesproken over een aantal varianten op het bouwplan waarop het ontwerpbestemmingsplan was gebaseerd. Uitkomst van dit interactieve proces is het bouwplan, zoals opgenomen in bijlage 1. Dit bouwplan wijkt op onderstaande punten af van het oorspronkelijke plan:

- Er worden 24 twee-onder-een-kapwoningen gebouwd in plaats van 30 woningen. Er is dus geen ruimte meer voor rijenwoningen;
- Er wordt alleen gebouwd in het hogere marktsegment;
- De ontsluiting is gesitueerd aan de Laan van Eikenstein in plaats van aan de Sanatoriumlaan;
- Er wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het opstellen van afvalcontainers. Deze plaatsen liggen verspreid;
- Het bestaande hekwerk rondom het terrein wordt voorzien van hedera. Aan de achterzijde wordt het bestaande hek 2 m naar achteren geplaatst (dit was ook al zo bij het oorspronkelijke ontwerp om meer ruimte te krijgen aan de voorzijde). Hekwerken die grenzen aan het park worden overgenomen door de gemeente. Hedera wordt aan de zijde van de nieuwe bewoners geplaatst, zijn zij dan ook verantwoordelijk voor. Diverse omwonenden willen hier echter een muur in plaats van een hekwerk. Aan deze wens wordt niet tegemoet gekomen. Om een zijstuk van een muur te voorzien is niet fraai en tevens minder groen. De nieuwe bewoners zullen aan de achterzijde zelf ook nog schuttingen maken, waardoor met name optisch een smalle pijpenla zal ontstaan als er een muur wordt geplaatst. Er komt aan de zijkant gedeeltelijk een nieuw hek ter vervanging van het huidige aluminium hek, in dezelfde kleur als het hek aan de achterzijde.
- Er worden zeven bomen in het plan geplaatst. Dit ter compensatie van de zeven bomen die nu aan de Laan van Eikenstein staan. Daarnaast worden er twee groenstroken aangelegd aan de Laan van Eikenstein.

Op grond van het bovenstaande zijn wij van oordeel dat tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van reclamanten.

2.1.5 Bouwkundige opnames

Reclamanten verzoeken om voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwkundige nulmeting te laten uitvoeren door een onafhankelijke deskundige.

Antwoord gemeente

Zoals reeds in de inspraaknotitie verwoord, kan dit worden toegezegd. De bouwtechnische vooropname zal worden uitgevoerd door de initiatiefnemer.

Opgemerkt wordt dat het niet de verwachting is dat er schade zal ontstaan aan de bestaande omliggende woningen. Op basis van reeds uitgevoerde sonderingen is reeds besloten dat er kan worden gebouwd zonder dat er heilwerkzaamheden nodig zijn.

2.1.6 Taxatie woning

Verzocht wordt om de ontwikkelaar te verplichten een onafhankelijke taxatie van de woning voor en na de bouw te laten uitvoeren.

Antwoord gemeente

De gemeente ziet geen aanleiding de ontwikkelaar dit te verplichten. Het staat reclamant evenwel vrij om een planschadeclaim in te dienen. Deze procedure verloopt separaat aan het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2 (Sanatoriumlaan 22)

2.2.1 Zienswijze Stichting Beter Zeist

Reclamant onderschrijft de zienswijze van Stichting Beter Zeist. Deze vormt een integraal onderdeel van deze zienswijze.

Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze van Stichting Beter Zeist wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

2.2.2 Vergelijking bestaande situatie

Naar aanleiding van diverse inspraakreacties reageert de gemeente met de opmerking dat het vervangen van een garagebedrijf door woningbouw een verbetering is voor de buurt. Aan de vraag of het bouwplan passend is wordt voorbij gegaan. Reclamant vraagt zich af of het indienen van een zienswijze wel zin heeft.

Antwoord gemeente

Wij verwijzen naar paragraaf 2.1.3. Verder kan worden geconcludeerd dat het indienen van een zienswijze in deze procedure wel degelijk zin heeft gehad. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bouwplan aangepast, waarbij op een groot aantal punten tegemoet is gekomen aan de wensen en bezwaren van omwonenden.

2.2.3 Rooilijn

Het is niet duidelijk waarom de in de laan passende rooilijn niet gehandhaafd wordt. Volgens de gemeente is een voortuin van 1,5 m een gebruikelijke maat voor het woningtype en is ook de afstand tot de woningen aan de overkant passend in de buurt. Naar aanleiding van inspraakreacties is de rooilijn 2 m naar achteren geplaatst. De vraag is of een voortuin van 3,5 m wel passend is in een buurt waar de voortuinen 5 m diep zijn. Waarop is dit gebaseerd?

Antwoord gemeente:

Het klopt dat de nieuwe woningen dicht bij de straat komen te staan dan de hoofdbebouwing van Sanato. Overigens stonden hier doorgaans veel auto's geparkeerd. De overkapping van het benzinepompstation stond bovendien nog veel dicht op de straat, met alle drukte van komende en gaande auto's die daarbij hoort. Wij zijn van oordeel dat het vervangen van het garagebedrijf door woningen een verbetering voor de omgeving is. Door het opschuiven van de rooilijn met 2 m naar achteren heeft het plan meer ruimte gekregen en is de rooilijn van de woningen aan de Sanatoriumlaan verder naar achteren gelegen. De gekozen positionering van de woningen langs de Sanatoriumlaan past in het straatbeeld van die straat en doet daar in elk geval geen afbreuk aan. Verder is de afstand tussen de tegenoverliggende gevels volgens het plan van een maat die zeer zeker past in een royale woonbuurt.

2.2.4 Te weinig groen

Het ontwerp bevat te weinig groen. Dit past niet in het bestaande straatbeeld. Volgens de gemeente zullen de tuinen naar verwachting een groene invulling hebben. Daarnaast wordt gesteld dat bewoners vaak minder blij zijn met bomen in grasstroken. Reclamant vindt dit vaag en vindt dat dit aan de bewoners zelf gevraagd zou moeten worden.

Antwoord gemeente

In vergelijking met de oude situatie, waarin op de locatie een garage was gevestigd met een geheel verhard voorplein en pompstation, wordt het straatbeeld een stuk groener en vriendelijker. De nieuwe woningen, voorzien van een voortuin, passen beter in het straatbeeld. Er wordt wel degelijk groen toegevoegd ten opzichte van de voorgaande (bedrijfs)bestemming, waarin helemaal geen groen aanwezig was. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan ook op dit punt aangepast. Zo worden er zeven bomen en twee groenstroken geplaatst.

2.2.5 Ontsluitingsweg Sanatoriumlaan onwenselijk

De ontsluitingsweg van het bouwplan komt uit op de Sanatoriumlaan, die volgens de gemeente het karakter heeft van een woonstraat. Dat is onjuist, het is in feite een doorgaande weg. Onduidelijk is waarom de verkeerssituatie nu veilig wordt geacht. De gemeente gaat niet in op het voorstel om de ontsluitingsweg op de Laan van Eikenstein uit te laten komen.

Antwoord gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.1.4. Het bouwplan is op dit onderdeel gewijzigd.

2.2.6 Te intensieve bebouwing

De intensieve bebouwing past niet in de buurt. Ten aanzien van de schaal van de rijtjeswoningen verwijst de gemeente naar de oudste woningen aan de Sanatoriumlaan. Deze zijn echter een uitzondering in het straatbeeld. Maakt dat het bouwplan passend?

Antwoord gemeente:

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is het bouwplan aangepast. Het aantal woningen is teruggebracht naar 24. Daarnaast worden er enkel nog twee-onder-een-kapwoningen gebouwd in plaats van rijenwoningen. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.1.4.

2.2.7 Opstelplaatsen afvalcontainers

De gemeente stelt dat de opstelplaatsen voor afvalcontainers na overleg zijn gekozen. Onduidelijk is met wie er is overlegd. Een opstelplaats is storend voor het straatbeeld.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is het bouwplan aangepast. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.4.

2.2.8 Bouwkundige opnames

Reclamanten verzoeken om voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwkundige nulmeting te laten uitvoeren door een onafhankelijke deskundige.

Antwoord gemeente:

Er wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.1.5.

2.2.9 Sanering

Reclamanten betwijfelen of de (bodem)sanering op de juiste wijze uitgevoerd is.

Antwoord gemeente

Volgens de beoordeling door de Omgevingsdienst, voldoet het uitgevoerde eindsituatie-bodemonderzoek aan de gestelde eisen van de NEN5740. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De locatie is milieuhygiënisch geschikt voor het beoogde doel. Wat betreft de niet opkomende begroeiing kan nog worden gezegd dat er destijds was aangeraden 1-jarig zaaigoed te planten op de locatie. Het is echter gebleken dat dit zaaigoed niet goed is aangeslagen, waarschijnlijk door de zeer droge periode.

2.3 Zienswijze 3 (Sanatoriumlaan 16, 18, 24 en 26)

Deze zienswijze is op 22 maart 2016 door de bewoners van Sanatoriumlaan 16, 18, 24 en 26 ingetrokken.

2.3.1 Zienswijze Stichting Beter Zeist

De zienswijze van Stichting Beter Zeist vormt een integraal onderdeel van deze zienswijze.

Antwoord gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze van Stichting Beter Zeist wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

2.3.2 Intensieve bebouwing

De beoogde bebouwing is te intensief, waardoor het hele bouwplan uit haar voegen barst. Dit blijkt uit de volgende punten:

- Bestaande rooilijnen die in de jaren '30 zijn vastgesteld worden overschreden;
- Om aan de parkeernormen te voldoen moeten aan beide lanen parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit past niet binnen het Zeister profiel; de gehele Sanatoriumlaan wordt gekenmerkt door groenstroken met bomen zonder parkeerhavens. Bijna alle woningen hebben op eigen terrein parkeerruimte voor minimaal 2 auto's. In het bouwplan wordt met dit uitgangspunt gebroken.
- Er moet een opstelplaats voor afvalcontainers worden aangelegd voor 18 containers;
- Er is een uitrit gepland op het smalste deel van de Sanatoriumlaan. Hierdoor ontstaat een gevaarlijke situatie, die voorkomen kan worden door de uitrit te verplaatsen naar de Laan van Eikenstein.

Dit alles gaat ten koste van de kwaliteit.

Antwoord gemeente:

Naar aanleiding van deze en overige zienswijzen is het bouwplan aangepast. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.4 Wij zijn van oordeel dat aan de bezwaren en wensen van reclamanten tegemoet is gekomen.

2.3.3 Overleg vooraf

Helaas heeft de initiatiefnemer niet vooraf overleg gevoerd met de omwonenden. Zij hadden graag mee willen denken en inspraak willen hebben. Door omwonenden is een alternatief bouwplan bedacht, dat wél voldoet aan het gemeentelijke beleid en waar men zich in kan vinden.

Antwoord gemeente:

Op 23 juni 2011 en op 10 april 2014 is het plan gepresenteerd aan omwonenden, waarbij voor eenieder de mogelijkheid bestond om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Ook op 3 september 2014 heeft nog een overleg plaatsgevonden. Hiernaast is inspraak gevoerd op basis van het voorontwerpbestemmingsplan. Omwonenden zijn dus wel degelijk in een vroeg stadium betrokken bij het plan. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is echter gebleken dat in de buurt onvoldoende draagvlak bestond voor het bouwplan. Gemeente en initiatiefnemer zijn in de periode augustus-december 2015 het gesprek aangegaan met de omwonenden, hetgeen heeft geresulteerd in een aangepast bouwplan.

2.3.4 Beleid

Het beleid is onvoldoende gerespecteerd en wordt vaak terzijde geschoven met als argument dat de nieuwe situatie beter is dan de oude.

Antwoord gemeente:

Een toetsing aan het gemeentelijke beleid heeft wel degelijk plaats gevonden. De herontwikkeling van dit soort bedrijfsterreinen binnen een woonomgeving is in overeenstemming met de uitgangspunten

van de Structuurvisie. Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied wordt benut voor woningbouw. Voor wat betreft de vergelijking met de oude situatie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.3.

2.3.5 Te groot aantal woningen

Het aantal woningen dat wordt gerealiseerd is te groot voor de omvang van de bouwlocatie. De gemiddelde grootte van een kavel is ook kleiner dan in de omgeving gebruikelijk is. Er worden teveel rijwoningen gebouwd, dit is niet passend in de omgeving. Er is geen samenhang met de omliggende straten. Dit illustreren reclamanten aan de hand van een overzicht van de bestaande woningen aan de Sanatoriumlaan en de P.C. Hooflaan.

Antwoord gemeente:

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is het bouwplan aangepast. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.4.

2.3.6 Het bouwplan is in strijd met de parkeerbeleidsnota

Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Dit houdt in dat er geen parkeerplaatsen en containeropstelplaatsen buiten het eigen terrein gerealiseerd mogen worden.

Antwoord gemeente

In paragraaf 5.3.3 van de Parkeerbeleidsnota Zeist is aangegeven dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats moet vinden. Dit geeft aan dat het geen harde eis, maar het wel het streven is om zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren. Om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien en het plan nog economisch haalbaar te maken, is er voor gekozen om tevens parkeerplaatsen langs de Sanatoriumlaan en de Laan van Eikenstein aan te leggen. Hier is ruimte voor en het voorliggende plan wordt op basis van een integrale afweging aanvaardbaar geacht door de gemeente.

2.3.7 Openbaar groen

Er wordt veel te weinig openbaar groen gerealiseerd. Het bouwplan leidt tot een afname van de hoeveelheid groen. Het groen zou juist, mede op basis van het gemeentelijke beleid (Structuurvisie Groenstructuurplan), moeten worden versterkt.

Antwoord gemeente:

Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4.

2.3.8 Rooilijn Laan van Eikenstein

De woningen die beoogd zijn aan de Laan van Eikenstein, staan te dicht aan deze weg.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is het bouwplan aangepast. In het aangepaste plan zijn de woningen niet meer gericht op de Laan van Eikenstein. Een drietal woningen is met de zijgevel gericht naar de Laan van Eikenstein. Behalve voor de nieuwe ontsluitingsweg wordt aan de Laan van Eikenstein ruimte gemaakt voor een twee groenstroken, een trottoir, openbare parkeerplaatsen en 2 opstelplaatsen voor afvalcontainers. De situering van de nieuwe woningen ten opzichte van de weg wordt als passend gezien.

2.3.9 Bouwkundige opnames

Er wordt verzocht dat er vooraf bouwkundige opnames worden gemaakt voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Antwoord gemeente:

Er wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.1.5.

2.3.10 Sanering terrein

Reclamanten vragen zich af of er niet gesaneerd had moeten worden. Tijdens de sloopwerkzaamheden zijn diverse zaken geconstateerd die het ergste doen vermoeden.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.9.

2.4 Zienswijze 4 (Sanatoriumlaan 25, 27, 29 en 31)

2.4.1 Zienswijze Stichting Beter Zeist

Reclamanten onderschrijven de zienswijze van Stichting Beter Zeist. Deze vormt een integraal onderdeel van deze zienswijze.

Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze van Stichting Beter Zeist wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

2.4.2 Ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg van het binnenterrein is ongewenst op de beoogde plek. Deze ligt direct achter de woningen Sanatoriumlaan 25-31. Het aantal verkeersbewegingen zal enorm toenemen, hetgeen leidt tot een onrustige en ongezondere leefomgeving. Daarnaast wordt de privacy aangetast en zal de waarde van de woningen verminderen.

Antwoord gemeente:

Zie paragraaf 2.1.4.

2.4.3 Vergelijking met garagebedrijf/tankstation is niet terecht

De gemeente maakt in de inspraaknota ten onrechte de vergelijking met de oude situatie, waarin ter plaatse een autobedrijf/tankstation was gevestigd. De auto's die het tankstation bezochten dat deden in de rijrichting van de Sanatoriumlaan; verder golden de sluitingstijden van het tankstation en was het op zondag gesloten.

Antwoord gemeente

Zie paragraaf 2.1.3.

2.4.4 Situering nieuwbouw

De dichtstbijzijnde woningen van het geplande blok A staat op zeer korte afstand van de woning Sanatoriumlaan 31. Dit leidt tot een aantasting van het woongenot, lichtinval, belemmering van het uitzicht en waardevermindering van de woning.

Antwoord gemeente

Op basis van een integrale afweging vindt de gemeente woningbouw op deze locatie aanvaardbaar. Dit geldt ook voor de situering van nieuwe woningen (blok A) ter hoogte van Sanatoriumlaan 31. Belangrijk hierbij is dat deze woning in de bestaande situatie direct grenst aan een bedrijfsbestemming. In het voorliggende plan wordt deze functie omgezet naar wonen, hetgeen als meer passend kan worden beschouwd.

2.4.5 Duurzame afscherming

Reclamanten verzoeken om een duurzame afscherming tussen het plangebied en de percelen Sanatoriumlaan 25-31.

Antwoord gemeente:

Aan de achterzijde komt een gepoedercoat hek en blijvend voorzien van hедера. Een mooie groene overgang naar het trapveldje erachter. Om dan een zijstuk van een muur te voorzien is niet fraai en tevens minder groen. De nieuwe bewoners zullen aan de achterzijde zelf ook nog schuttingen maken, waardoor met name optisch een smalle pijpenla zal ontstaan als er een muur wordt geplaatst. Er komt aan de zijkant gedeeltelijk een nieuw hek ter vervanging van het huidige aluminium hek, in dezelfde kleur als het hek aan de achterzijde. Dit komt op dezelfde locatie te staan waar het nu staat, waardoor de breedte van het huidige pad naar nummer 33 en 35 gehandhaafd blijft.

2.4.6 Bouwkundige opnames

Er wordt verzocht dat er vooraf door een onafhankelijke deskundige bouwkundige opnames worden gemaakt voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Antwoord gemeente:

Zie paragraaf 2.1.5.

2.4.7 Sanering

Er wordt aan getwijfeld of de sanering op de juiste wijze uitgevoerd is.

Antwoord gemeente:

Zie paragraaf 2.2.9.

2.5 Zienswijze 5 (Sanatoriumlaan 33 en 35)

Deze zienswijze is op 25 maart 2016 door de bewoners van Sanatoriumlaan 35 ingetrokken.

2.5.1 Zienswijze Stichting Beter Zeist

Reclamanten onderschrijven de zienswijze van Stichting Beter Zeist. Deze vormt een integraal onderdeel van deze zienswijze.

Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze van Stichting Beter Zeist wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

2.5.2 Recht van overpad

Het geprojecteerde brandpad achter de woningen van bouwvlak A bevindt zich op een plek waar een recht van overpad geldt voor de woningen Sanatoriumlaan 33 en 35 en waarvoor een hek is geplaatst. Het is niet de bedoeling dat het brandpad deel uitmaakt van de toegang naar deze woningen. Het hek dient gehandhaafd te blijven of er dient op dezelfde plek een duurzame erfafscheiding gerealiseerd te worden.

Antwoord gemeente

Het bouwplan zal aan deze situatie niets veranderen. Binnen het aangepaste inrichtingsplan blijft het bestaande hek op de bestaande locatie gehandhaafd. Dit betekent dat de brandgang achter de nieuwe woningen niet is verbonden met het pad richting nr. 33 en 35 en dat de nieuwe bewoners hier ook geen gebruik van kunnen maken. Zie verder de beantwoording bij paragraaf 2.4.5.

2.5.3 Twee meter strook

Het is onterecht en onwenselijk dat er aan de achterzijde een strook van 2 m aan het plan toegevoegd is.

Antwoord gemeente

Er is voor gekozen om de bedoelde strook van 2 meter op te nemen in het plangebied omdat hiermee binnen het plan ruimte wordt gemaakt om de rooilijn aan de zijde van de Sanatoriumlaan enigszins te verruimen. Dit geeft een beter straatbeeld.

2.5.4 Planschade

Reclamant behoudt zich het recht voor om een planschadeclaim in te dienen.

Antwoord gemeente:

Reclamant staat het vrij om een planschadeclaim in te dienen. De procedure hiervoor staat los van de bestemmingsplanprocedure.

2.6 Zienswijze 6 (Stichting Beter Zeist)

2.6.1 Inspraak

Er is geen goede inspraak gevoerd; dit is beperkt gebleven tot een 'praatje' van de ontwikkelaar tijdens de afgelopen jaarvergadering van de vereniging Bewoners Belangen Dichterbij. Dit is een gemiste kans.

Antwoord gemeente:

De gemeente is van mening dat er wel degelijk inspraak is gevoerd. Op 23 juni 2011 en op 10 april 2014 heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden. De als tweede genoemde datum betrof inderdaad de algemene ledenvergadering van de vereniging Bewoners Belangen Dichterbij. De beide informatiebijeenkomsten waren bedoeld om de omwonenden de kans te geven het plan goed te beoordelen en vragen te stellen.

Tevens heeft op 3 september 2014 een nader overleg plaatsgevonden door de initiatiefnemer met het bestuur van de Vereniging. In deze bespreking zijn diverse onderdelen van het plan, inclusief mogelijke aanpassingen eraan, besproken.

Ten slotte is er inspraak gevoerd op basis van het voorontwerpbestemmingsplan.

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is echter gebleken dat in de buurt onvoldoende draagvlak bestond voor het bouwplan. Gemeente en initiatiefnemer zijn in de periode augustus-december 2015 het gesprek aangegaan met de omwonenden, hetgeen heeft geresulteerd in een aangepast bouwplan.

2.6.2 Structuurvisie 2020

Er is niet op een juiste wijze getoetst aan de Structuurvisie Zeist 2020, noch in de bestemmingsplantoelichting, noch in de beantwoordingnota van de inspraakreacties. Er had een Nota van Uitgangspunten moeten worden opgesteld, waarbij ook de omgeving bij betrokken had moeten worden. Dat is niet gebeurd.

Antwoord gemeente

Een toetsing aan het gemeentelijke beleid heeft wel degelijk plaats gevonden. De herontwikkeling van dit soort bedrijfsterreinen binnen een woonomgeving is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie. Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied wordt benut voor woningbouw. Met reclamant zijn wij het eens dat, achteraf gezien, de omgeving op een andere wijze bij de plannen betrokken had moeten worden. Nu is men genoodzaakt geweest om een zienswijze in te dienen; dit had wellicht voorkomen kunnen worden door het gesprek eerder aan te gaan.

2.6.3 Vergelijking met vroegere situatie

In de behandeling van de inspraakreacties is vaak als argument gebruikt dat de nieuwe situatie beter is dan de oude. Dit wordt echter in twijfel getrokken.

Antwoord gemeente:

Zie paragraaf 2.1.3.

2.6.4 Ruimtelijke inpassing

Het plan is niet goed ingepast in de bestaande omgeving, want er is niet in de rooilijnen gebouwd en er is niet aangesloten op het Zeister profiel.

Antwoord gemeente:

Er wordt verwezen naar paragraaf 2.1.4. Het bouwplan is, mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, aangepast.

2.6.5 Groen

Er is te weinig (openbaar) groen in het plan opgenomen en er is geen groene inbedding van het plan in de omgeving. De groenstrook langs de Laan van Eikenstein verdwijnt ten koste van parkeren.

Antwoord gemeente:

Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4.

2.6.6 Ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg naar de Sanatoriumlaan is ongewenst, want deze zorgt voor lichthinder, ligt heel dicht de bestaande woningen Sanatoriumlaan 25-31 en maakt de laan gevaarlijker.

Antwoord gemeente:

Er wordt verwezen naar paragraaf 2.1.4.

2.6.7 Functioneel programma

De vorige versie van het plan met 24 tweekappers en geen sociale woningen is verkooptechnisch aantrekkelijker dan het nu voorliggende plan.

Antwoord gemeente:

Zie paragraaf 2.1.4.

2.6.8 Vuilnisafvoer

De vuilnisafvoer zorgt voor problemen omdat alle 18 kliko's (afvalcontainers) van de achterliggende woningen aan de Sanatoriumlaan moeten worden opgesteld.

Antwoord gemeente:

Zie paragraaf 2.1.4.

2.6.9 Sanering

Er wordt aan getwijfeld of de sanering van het terrein goed is uitgevoerd.

Antwoord gemeente:

Zie paragraaf 2.2.9.

2.6.10 Duurzame afscheiding

Een duurzame afscheiding met de percelen van Sanatoriumlaan 25 tot en met 31 wordt gewenst geacht.

Antwoord gemeente

Zie paragraaf 2.4.5

2.6.11 Sanatoriumlaan 31

Op korte afstand van de woning Sanatoriumlaan 31 wordt een woning gebouwd, dit leidt tot een aantasting van het woongenot en vermindering van licht en belemmering zicht.

Antwoord gemeente:

Zie paragraaf 2.4.4.

2.6.12 Beleid

Een integrale afweging van het plan ten opzichte van de beleidskaders wordt gemist.

Antwoord gemeente

Als beantwoording van veel van de opmerkingen geldt dat de gemeente benadrukt dat er een integrale afweging gemaakt, waarbij ook is meegenomen dat de locatie momenteel een bedrijfsbestemming heeft. Die bestemming kan met dit plan worden opgeheven. Verder kan het groene karakter met dit plan worden versterkt.

De gemeente wil verder kort ingaan op enkele specifieke aangehaalde punten:

Er wordt aangehaald dat de gemeente de Structuurvisie als zelfbindend document beschouwt. De gemeente Zeist stelt dit ook helemaal niet ter discussie. Het onderhavige plan past binnen de kaders van de Structuurvisie.

Paragraaf 5.4. Groen: Er worden zaken aangehaald als bevorderen groen, aanleggen lanen en deze inzetten als structuurdragers. Het onderhavige plan past binnen de kaders. Er is een integrale afweging gemaakt, waarbij ook is meegenomen dat de locatie momenteel een bedrijfsbestemming heeft en er in het geheel geen sprake is van een laankarakter richting de Sanatoriumlaan. Het voorliggende plan vormt een duidelijke verbetering: er worden woningen gerealiseerd en er worden bomen aan de Sanatoriumlaan aangeplant.

De Laan van Eikenstein staat inderdaad aangeduid als groene route. Het groene karakter blijft behouden. Er worden weliswaar zeven bomen gekapt aan de Laan van Eikenstein, maar er worden ook vier bomen terug geplant. Daarnaast zullen er twee groenstroken worden aangelegd. Wel zal er worden geparkeerd onder de bomen. In de integrale afweging heeft de gemeente dit acceptabel bevonden.

Pagina 16: Bouwen en wonen: Er wordt onder meer gesteld dat er sprake moet zijn van maatwerk en dat het aantal woningen volgt uit de keuze voor kwaliteit.

Bij dit plan heeft maatwerk plaatsgevonden. Vanuit een integrale afweging heeft de gemeente het plan als aanvaardbaar beoordeeld, dit geldt ook voor het aantal woningen.

Pagina 227: Particuliere initiatieven: Er wordt gesteld dat bij particuliere initiatieven door de gemeente een nota van uitgangspunten wordt getoetst aan de beleidsuitgangspunten.

Het onderhavige plan is op basis van diverse overleggen tussen gemeente en initiatiefnemer beoordeeld. Hierbij is ook het beleid betrokken. Het voorliggende plan wordt op basis van een integrale afweging aanvaardbaar geacht door de gemeente.

Woonvisie Zeist: Op dit punt is het bouwplan aangepast. Er wordt alleen nog gebouwd in het hogere marktsegment. Net als met het vorige plan wordt hiermee niet voldaan aan de uitgangspunten van de woningdifferentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie. Het toepassen van twee-onder-een-kapwoningen in het dure segment past beter bij de omgeving en zorgt ervoor dat het plan economisch uitvoerbaar blijft.

GVVP: de Sanatoriumlaan is inderdaad aangeduid als buurtverzamelweg, maar nog steeds is de functie van de Sanatoriumlaan met name die van een woonstraat. De straat (noch de Laan van Eikenstein) staat in het GVVP aangeduid als hoofdweg eerste of tweede orde.

Toevoeging bomen: In de inspraaknotitie was gesteld dat "er geen ruimte is voor de realisatie van bomen in grasstroken. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan op dit punt aangepast. Zo worden er zeven bomen en twee groenstroken geplaatst.

Welstandsnota: de architectonische kwaliteit van de bebouwing sluit aan op de omgeving. De bebouwing is in een herkenbare rooilijn geplaatst. Verder is het plan diverse malen met de welstandscommissie besproken, die het plan heeft getoetst op basis van de welstandsnota. De commissie heeft positief geadviseerd over het ontwerp.

2.6.13 Uitvoering bouwwerkzaamheden

Er wordt verzocht dat er ten eerste een onafhankelijke bouwkundige nulmeting wordt gedaan voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden en ten tweede dat de bouwwerkzaamheden inclusief

grondwaterbemaling en fundering van woningen zodanig wordt uitgevoerd dat preventief schade wordt voorkomen aan de omgeving.

Antwoord gemeente

Zie paragraaf 2.1.5.

2.6.14 Aanbevelingen

Er worden enkele concrete aanbevelingen gedaan inzake het voorliggende plan, inclusief een uitwerking van een alternatieve invulling van het terrein.

- a) Programma verminderen tot 22 woningen
- b) Toegangsweg aansluiten op Laan van Eikenstein
- c) Laten doorlopen Zeister profiel
- d) Aanpassen diepte voortuinen (5 m i.p.v. 3,5 m)
- e) Ruimte voor laanbomen
- f) Bomen en groen op binnenterrein
- g) Groene inbedding in de buurt
- h) Voldoende parkeerplaatsen
- i) Niet bouwen vrijwel direct op erfgrans van woning Sanatoriumlaan 31

Antwoord gemeente

Het bouwplan is aangepast. Zie paragraaf 2.1.4. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de meeste wensen van reclamant. Het voorliggende plan wordt op basis van een integrale afweging aanvaardbaar geacht door de gemeente.

2.7 Zienswijze 7 (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.)

2.7.1 Planvormingsproces

Het plan is weliswaar besproken met de belangenvereniging Dichterwijk/BOGD en er zou een informatieavond zijn gehouden, maar er is niet voldaan aan de voorwaarden die de gemeentelijke Structuurvisie stelt aan interactieve besluitvorming. Er wordt voor gepleit alsnog een interactief planproces te starten om tot een gedragen plan te komen.

Antwoord gemeente

Zie paragraaf 2.3.3 en 2.6.1.

2.7.2 Groen

Het stedenbouwkundig ontwerp bevat weinig groen. Gezien het zogenaamde 'Zeister profiel' zouden de voortuinen aan de Sanatoriumlaan 5 m diep moeten zijn en niet 3,5 m diep. Ook aan de Laan van Eikenstein moet dit beeld worden nagestreefd.

Het stedenbouwkundige plan is strijdig met de Structuurvisie, in die zin dat het hele plan opschuift richting een bestaand groengebied/park.

Antwoord gemeente:

Zie 2.2.4.

2.7.3 Strook achterzijde

De strook aan de achterzijde, die destijds bij het garagebedrijf is betrokken, zou weer een groene invulling moeten krijgen. In ieder geval zou er niet nu nog 2 meter van het groengebied moeten worden afgesnoept.

Antwoord gemeente:

De betreffende strook, die overigens nooit gehuurd is geweest maar destijds direct is aangekocht, maakt momenteel onderdeel uit van het bedrijfsperceel en is ook als zodanig bestemd. Er is geen aanleiding deze strook grond niet te betrekken bij dit woningbouwplan.

2.7.4 Benodigd vervolgonderzoek

De vraag wordt gesteld of er nog wel steeds nader bodemonderzoek nodig is, gezien de inhoud van de aanwezige bodemonderzoeken.

Antwoord gemeente:

Er heeft een sanering plaatsgevonden. Volgens de beoordeling van de Omgevingsdienst, voldoet het uitgevoerde eindsituatie-bodemonderzoek aan de gestelde eisen van de NEN5740. Vanuit bodem zijn er geen bezwaren tegen de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De locatie is milieuhygiënisch geschikt voor het beoogde doel.

2.7.5 Waterberging

De vraag wordt gesteld hoe er ruimte wordt gevonden voor het opvangen van het af te koppelen hemelwater.

Antwoord gemeente:

Zoals in de bestemmingsplantoelichting is besproken dient er een infiltratievoorziening aangelegd te worden binnen het plangebied. Dit kan bovengronds bijvoorbeeld in de vorm van een wadi of ondergronds met bijvoorbeeld infiltratiekratten. Dergelijke voorzieningen kunnen ook onder bestratingen worden aangelegd. Er is voldoende ruimte binnen het plan om deze voorzieningen te realiseren.

2.7.6 Milieuprofiel

Voor de woningen zou conform het milieukwaliteitsprofiel te worden gewerkt (uitgaande van een GPR van 8 tot 8,5). De vraag wordt gesteld op de woningen ook echt klimaatneutraal zullen worden.

Antwoord gemeente:

Een nadere uitwerking inzake duurzaamheid zal plaatsvinden in de fase voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. De omgevingsvergunning voldoet aan de wettelijke eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit 2012. Vanuit de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn suggesties gedaan om de duurzaamheid te verbeteren, deze zullen worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Een GPR van 8 tot 8,5 houdt overigens niet in dat de woningen klimaatneutraal gebouwd worden. De woningen in het voorliggende plan zullen niet klimaatneutraal uitgevoerd worden.

2.8 Zienswijze 8 (Werkgroep Natuurlijk Zeist West)

2.8.1 Verlies groen

Het plan gaat ten koste van structureel groen. Er vervallen groenstroken die niet worden gecompenseerd.

Antwoord gemeente:

Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4.

2.8.2 Beleid

De ontwikkeling is niet passend bij het beleid, zoals de Structuurvisie en het Groenstructuurplan. Het plan past niet binnen het Zeister profiel. Binnen het project dient een kinderspeelplaats te worden opgenomen in verband met het toepassen van de Jantje Betonnorm uit de structuurvisie.

Antwoord gemeente:

Door de aanwezigheid van het park en de kleine schaal van het bouwplan wordt geen reden gezien om ook in het plan zelf nog grote groenvoorzieningen of speelvoorzieningen aan te brengen.

2.8.3 Geen Nota van Uitgangspunten

In tegenstelling tot het beleid uit de Structuurvisie is bij het initiatief niet gestart met een Nota van Uitgangspunten.

Antwoord gemeente:

Er wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.3.3 en 2.6.1.

2.8.4 Beantwoording inspraakreactie inzake groenstrook

De beantwoording van de inspraakreactie inzake de groenstroken die destijds zijn opgeofferd voor het garagebedrijf is niet goed.

Antwoord gemeente:

De gemeente blijft op haar standpunt staan. Het betreft een strook grond met een diepte van 6 meter, die niet gehuurd is geweest, maar destijds direct is aangekocht. In de huidige situatie maakt deze strook grond integraal deel uit van het bedrijfsperceel en heeft dit op grond van het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Het is om die reden logisch deze strook grond te betrekken in het herontwikkelingsplan waarin deze bedrijfslocatie wordt gesaneerd ten behoeve van woningbouw. Zou deze strook niet worden meegenomen in onderhavig plan, dan zou hiermee een strook grond overblijven waar sprake is van een bedrijfsbestemming. Dit is niet gewenst.

2.8.5 Verhardingsverbod tuinen

In de bestemming 'Tuin' zou een (gedeeltelijk) verhardingsverbod moeten worden opgenomen.

Antwoord gemeente:

Deze suggestie nemen wij niet over. Wij zijn van mening dat toekomstige bewoners vrij moeten zijn in de wijze waarop zij hun tuin inrichten. Een verbod op het aanbrengen van verharding is niet aan de orde.

3 Wijzigingen

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft aanpassingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn per onderdeel aangegeven.

3.1 Algemeen

Het bouwplan wijkt op onderstaande punten af van het oorspronkelijke plan:

- Er worden 24 twee-onder-een-kapwoningen gebouwd in plaats van 30 woningen. Er is dus geen ruimte meer voor rijenwoningen;
- Er wordt alleen gebouwd in het hogere marktsegment;
- De ontsluiting is gesitueerd aan de Laan van Eikenstein in plaats van aan de Sanatoriumlaan;
- Er wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het opstellen van afvalcontainers. Deze plaatsen liggen verspreid;
- Het bestaande hekwerk rondom het terrein wordt voorzien van hedera. Aan de achterzijde wordt het bestaande hek 2 m naar achteren geplaatst (dit was ook al zo bij het oorspronkelijke ontwerp om meer ruimte te krijgen aan de voorzijde). Hekwerken die grenzen aan het park worden overgenomen door de gemeente. Hedera wordt aan de zijde van de nieuwe bewoners geplaatst, zijn zij dan ook verantwoordelijk voor. Er komt aan de zijkant gedeeltelijk een nieuw hek ter vervanging van het huidige aluminium hek, op dezelfde locatie.
- Er worden zeven bomen in het plan geplaatst. Dit ter compensatie van de zeven bomen die nu aan de Laan van Eikenstein staan. Daarnaast worden er twee groenstroken aangelegd aan de Laan van Eikenstein.

3.2 Verbeelding

De verbeelding is zodanig aangepast dat het gewijzigde inrichtingsplan voor 24 woningen is vastgelegd. De aanduidingen voor aaneengebouwde (aeg) en twee-aaneengebouwde (tae) woningen zijn komen te vervallen op de verbeelding. In plaats daarvan is in de regels bij de bestemming Wonen opgenomen dat uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.

3.3 Toelichting

In de toelichting is de planbeschrijving, met inachtneming van het voorgaande, aangepast.

3.4 Regels

- In de regels zijn enkele bepalingen geschrapt die niet meer relevant zijn, nu uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden toegestaan.
- In de bestemming Tuin is opgenomen dat er tevens parkeren is toegestaan ten behoeve van de bijbehorende woning. Dit is naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State gedaan, waarbij in de tuinbestemming het parkeren niet was benoemd. Aangezien zowel bij het voorgaande als het gewijzigde inrichtingsplan het parkeren ten behoeve van de twee-aaneengebouwde woningen in de voortuinen is beoogd, is dit toegevoegd aan de regels.
- Artikel 9 en 10 zijn uitgebreid, zodanig dat er in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Sinds 29 november 2014 is het niet meer mogelijke om stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke Bouwverordening op te nemen. Vanaf dat moment moeten alle door de gemeente gewenste stedenbouwkundige bepalingen, waaronder parkeereisen, in het bestemmingsplan worden opgenomen. Er is voorzien in een overgangsrecht tot 1 juli 2018. Voor alle nieuwe bestemmingsplannen geldt dat dit moet worden opgenomen in de regels.

4 Bijlage