



Publiekshal ▪ het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Bogor Projectontwikkeling B.V.
De heer [REDACTED]
Spijksedijk 20 I
4207 GN Gorinchem

Ons kenmerk	WABO-2023-002165	Datum	18 december 2024
Uw kenmerk	OLO 7614247	Behandeld door	[REDACTED]
Bijlage(n)	Diversen	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Beschikking

Geachte heer [REDACTED]

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van 2 vrijstaande woningen op de Duinweg 28 en 30 te Bosch en Duin. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de verplichte wettelijke regelingen. In deze brief informeren we u over het besluit dat is genomen over uw aanvraag.

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Wij hebben echter voldoende motivering om uw aanvraag met een afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Zowel de strijdigheid als de motivering om medewerking te verlenen, staan in het besluit en de bijlages. Verder voldoet uw aanvraag aan de wettelijke regelgeving, daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning met bijlagen en gewaarmerkte stukken treft u bij deze brief aan. Aan de vergunning zijn een aantal voorschriften verbonden. Wij vragen u om de vergunning, en ook de bijlagen die er aan verbonden zijn, goed door te lezen.

Specifieke aandachtspunten voor de activiteit bouwen

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na het voltooien van het werk kan een toezichthouder bij u langskomen. Bij hem kunt u ook terecht met vragen over de uitvoering.

U dient de start (uiterlijk 2 dagen van tevoren) en het einde van de bouw te melden bij de gemeente, zodat de toezichthouder hiervan op de hoogte is. Het liefst ontvangen wij uw meldingen via internet. In de bijlage leest u hoe u dit kunt doen.

Wij wensen u veel succes met uw werkzaamheden!

Nadere informatie

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met [REDACTED], bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zeist,

[REDACTED]

[REDACTED]
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 28 maart 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 vrijstaande woningen aan de Duinweg 28 en 30 te Bosch en Duin, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie K, nummer 4200. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-2-23-002165.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op **18 december 2024** de gevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van twee vrijstaande woningen.

Omdat er conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, is de besluitvormingsprocedure uitgevoerd via Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voorts is er sprake van een aanvraag om de activiteiten:

- Bouwen of verbouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo);

Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Bijlagen en gewaarmerkte stukken

U vindt bij dit besluit drie bijlagen. Het is belangrijk om deze bijlagen goed te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u de wettelijke grondslag en motivering van dit besluit om u de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage 2: Voorschriften

Aan uw vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Welke dat zijn, leest u in deze bijlage. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

In bijlage 3 vindt u belangrijke nadere informatie over de verleende vergunning.

Gewaarmerkte stukken

Dit zijn alle gegevens (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij dit besluit horen.

Kosten

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Zeist. Wij zijn uitgegaan van vastgestelde bouwkosten van € 591.770,00 (excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Activiteit bouwen	€	38.470,00
Welstand	€	851,76
Beoordeling bodemrapport	€	295,50
Activiteit strijdig gebruik	€	37.500,00

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	€	750,00
Publicatie	€	86,00
Activiteit uitweg maken en/of veranderen	€	550,00
Totaal	€	78.503,26

Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een aanslag voor de verschuldigde leges.

Uitvoeringskosten, aanleggen van de uitweg

Voor het aanleggen van de uitweg bent u kosten verschuldigd. De verschuldigde kosten zijn als volgt samengesteld:

Oppervlakte van de uitweg = lengte à 5 meter x breedte à 5 meter = 25 m²

Aanlegkosten eerste 3 m ²	€	472,55
Resterende aanlegkosten: 22 m ² à € 62,60	€	377,20
Kosten toezicht	€	39,70
Totaal uitvoeringskosten excl. BTW	€	1.889,45

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Beroep

Gelet op de voorbereiding van het besluit met afdeling 3.4 van de Awb kan een belanghebbende na het nemen van een besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning beroep aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift begint met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Wanneer u beroep aantekent, dient u in het beroepschrift in ieder geval het volgende te vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de redenen waarom u beroep aantekent;
- indien het beroepschrift niet in het Nederlands is opgesteld, dient u voor een goede Nederlandse vertaling te zorgen.

Tevens moet u het beroepschrift ondertekenen. Aan het indienen van een beroepschrift zijn wel kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

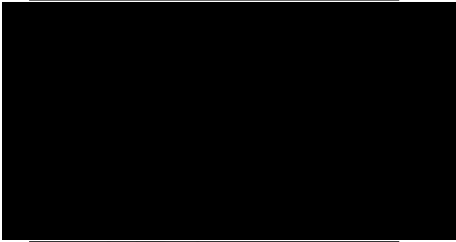
Meestal treedt een besluit, ondanks een bezwaar- of beroepschrift, direct in werking. In het besluit zelf kunt u terug zien wanneer het besluit in werking treedt. Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaar- of beroepschrift kunt u bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaar- of beroepschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. U kunt dit verzoek indienen bij: de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Digitaal kunt u een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.


Bezwaar

Tegen de leges

Als u het niet eens bent met de berekening van het legesbedrag kunt u daartegen bezwaar maken. Ook kunt u bezwaar maken als u het niet eens bent met de hoogte van de geraamde bouwsom (op grond waarvan de leges zijn berekend). Het maken van bezwaar is alleen mogelijk door binnen zes weken een schriftelijk bezwaar in te dienen bij de BghU nadat u de factuur heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,




manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 Wabo. Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Bouwbesluit

Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Onder bijlage 2 staan nog aanvullende voorwaarden genoemd.

Bouwverordening

Voor zover we uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Bestemmingsplan

Het perceel Duinweg 28 en 30 te Bosch en Duin ligt in het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1'. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan, omdat deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen, en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' kan het bevoegd gezag afwijken om maximaal 4 bedrijfswoningen toe te staan. De aanvraag voorziet in het realiseren van 2 woningen, die niet ten behoeven van de bestemming Maatschappelijk worden gebouwd.

Onderzocht is of het mogelijk is om medewerking te verlenen aan uw bouwplan door af te wijken van de bestemmingsplanregels. Zie het onderzoek onder "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)".

Parkeren:

Tevens is het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist van toepassing. Het plan is in overeenstemming hiermee.

Welstand

Uw bouwplan voldoet naar ons oordeel aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 17 november 2023 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit 'Mooisticht'.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo)

Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Wij mogen alleen een vergunning voor deze activiteit verlenen, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag voorziet in de bouw van een tweetal woningen buiten het door de provincie aangewezen stedelijk gebied (buiten de rode contour). De ontwikkeling maakt deel uit van de volledige herontwikkelingsopgave van het aanwezige maatschappelijke vastgoed zoals deze een aantal jaren geleden is gestart. Daarbij is verouderde zorgbebouwing gedeeltelijk gesloopt en is daarvoor in de plaats een compact bouwvolume teruggeplaatst. Een deel van de oude in onbruik geraakte bebouwing is nog op het terrein aanwezig. Vanuit deze aanvraag zal deze bebouwing (thans bekend als Boschlust) ook worden gesloopt en ruimte maken voor een parkeerplaats ten behoeve van het naastgelegen zorgcentrum 'de Wijgaard'. In ruil hiervoor worden 2 woningen teruggebouwd.

Met de woningen wordt aangesloten op de directe omgeving met grote vrijstaande huizen op bosrijke percelen. Voor deze locatie worden twee woningen zodanig ingepast dat waardevolle boomgroepen behouden kunnen blijven. De nieuw te bouwen woningen maken de sloop en investeringen in de openbare ruimte rendabel en voegen zich naar de kenmerken en karakteristieken van de percelen met woningen in het groen uit de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van het maatschappelijk kavel als geheel (met

Martha Flora, De Wijngaard en de twee woonkavels) wordt daarmee gewaarborgd. Er zullen geen nieuwe bouwvolumes meer worden toegevoegd en het parkeren vindt uit het zicht binnen de beboste groene omgeving plaats. Dit zal naar verwachting minder overlast opleveren voor de omliggende buurt. Daarnaast is geen sprake van meer bouwprogramma buiten de rode contouren dan in de huidige situatie het geval is. Hiermee is het plan stedenbouwkundig gezien akkoord.

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende specialistische onderzoeken. Hierin zijn onder andere beleidskaders aangehaald ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van positieve adviezen van interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

Woonvisie:

We staan positief tegenover het wijzigen van de bestemming van maatschappelijk naar wonen. Het project sluit echter niet aan bij de differentiatie uit de woonvisie. Het gaat hier om twee kavels in het dure segment, welke aansluiten bij de identiteit van de wijk. Het zijn vrijstaande, kwalitatief hoogwaardige woningen waarbij aandacht wordt besteed aan het huidige groen in de omgeving. Als men hier aan de woonvisie zou willen voldoen betekent dit een substantieel hoger aantal woningen, wat leidt tot privacy hinder, parkeerdruk en / of bijgebouwendruk. Vanwege de bestaande ruimtelijke structuur met grote vrijstaande kavels in het bos is dit niet wenselijk. Daarnaast zouden dan ook de bouw mogelijkheden buiten de rode contour worden overschreden

Vanwege de ruimtelijke inpassing is het niet wenselijk noch mogelijk om de Woonvisie hier één op één te volgen. Hierdoor kan besloten worden om af te wijken van de Woonvisie en de differentiatietabel.

Uitweg maken en/of veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

De aanvraag is getoetst aan artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), en het geldende beleid voor het realiseren van uitritten. Volgens artikel 2:12 lid 3 APV en het Beleid uitwegen gemeente Zeist, mogen wij alleen een vergunning voor de activiteit uitweg maken/veranderen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden. Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Bruikbaarheid van de weg

De bestaande inrit wordt dicht gemaakt. Bij de 2 nieuwe villa's komt een nieuwe gezamenlijke inrit van 5 meter breed.

Veilig en doelmatig gebruik van de weg

De verbreding van de uitweg bevindt zich op een afstand van meer dan 5 meter uit de bocht waardoor er geen nadelige gevolgen zijn voor het veilig en doelmatig gebruiken van de weg.

Bescherming van uiterlijk aanzien van de omgeving en groenvoorzieningen in de gemeente

De realisatie van de uitweg wordt niet binnen 3 meter van een houtopstand (bomen) uitgevoerd.

Parkeren

De uitweg gaat niet ten kosten van een openbare parkeerplaats.

Afweging

Er zijn geen nadelige gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte. De verbreding van de uitweg is nodig om een extra parkeerplaats te realiseren.

(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen

Een omgevingsvergunning welke 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 23 april 2024 heeft de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan.

Publicatie

Het ontwerpbesluit is door ons op 1 mei 2024 gepubliceerd in De Nieuwsbode en digitaal op de landelijke website www.officielebekendmakingen.nl.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit is met ingang van 2 mei 2024, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb. Er zijn gedurende deze periode 2 schriftelijke zienswijzen ingebracht. Naar aanleiding van deze zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld, waarin de zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. Op 11 september 2024 heeft het college en op 17 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen 'Duinweg 28 en 30 in Bosch en Duin' en de zienswijzen ongegrond verklaard.

Met bovenstaande motiveringen en het verlenen van een afwijking van de regels van het bestemmingsplan is de weigeringsgrond weggenomen en mag alsnog de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Besluit hogere geluidsgrenswaarde

Voor het plan dient een hogere geluidsgrenswaarde te worden vastgesteld. Dit besluit wordt separaat genomen en gepubliceerd.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Op grond van het bepaalde in artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. ALGEMEEN

- U mag pas gebruik maken van de vergunning vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn (6 weken na ter inzage legging van de vergunning). Als gedurende de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de rechtbank dan dient u de uitspraak van de rechter af te wachten om te weten of u van de vergunning gebruik mag maken.
- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de gemeentelijke toezichthouder.
- Indien wordt afgeweken van dit besluit met alle bijbehorende gegevens moet dit direct worden gemeld bij het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (Team RO).

Contact opnemen met de gemeente

- Twee dagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit doet u door in te loggen bij het Omgevingsloket. Voor start bouwwerkzaamheden kiest u voor Bouwactiviteit (technisch) – Informatie (Rijk). Voor gereedmelding kiest u voor Bouwactiviteit (technisch) - Melding (Rijk).
- Met de werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat door het Team RO, het bouwpeil en de rooilijnen zijn aangegeven.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Het is aan te raden om van te voren foto's te maken van het openbaar gebied. Eventuele schade zal verhaald worden op de vergunninghouder.

Openbare ruimte

- Aanwezige brandkranen of waterputten dienen tijdens de werkzaamheden vrij gehouden te worden van obstakels.
- Voor het eventueel gebruiken van gemeentegrond en/of het tijdelijk plaatsen van bouwhekken en/of containers, dient vooraf overleg te worden gepleegd met het Team RO.

Asbest

- Bouwwerken van vóór 1994 zijn in principe verdacht op het voorkomen van asbest. Inzicht in de eventuele aanwezigheid van asbest wordt verkregen middels een asbestinventarisatie (voor gespecialiseerde bedrijven zie www.ascert.nl).
- Als tijdens de verbouwwerkzaamheden onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met de gemeente en de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU).

2. BOUWEN

Bouwbesluit

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens het Bouwbesluit 2012. Als nadere voorwaarden worden in ieder geval opgelegd:
 - Afdeling 8.1, het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.
 - Afdeling 8.2, afvalscheiding. Het bouwafval dient gescheiden te worden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU), telefoon 088 - 022 5000.
 - Zie bijlage ivm "aanvullende adviezen inzake brandveiligheid";
- De woningen moeten qua warmte-isolatie worden uitgevoerd conform de BENG berekening.
- Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten).
- De maatregelen, die zijn benoemd in het akoestisch onderzoek van Munsterhuis (Geluidwering gevels Duinweg 28-30 te Bosch en Duin (projectnummer 24.106, d.d. 17 mei 2024), of gelijkwaardig, worden getroffen. Bij de keuze van materialen geldt dat voor de te hanteren RA-waarde de praktijkwaarde moet worden gehanteerd. Deze waarde ligt 1,5 dB lager dan de in een laboratorium bepaalde RA-waarde.
- Ruimte 2.03 dient als niet-geluidgevoelige ruimte gehandhaafd te blijven. Dat betekent dat hier geen slaap- of werkkamer (e.d.) is toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken als met een aanvullende

berekening is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van deze ruimte ten minste 24 dB bedraagt.

Bouwverordening

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens de Bouwverordening 2010.

BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Intrekken van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 2.33 Wabo. Wij gaan niet over tot intrekking voordat wij u daarover hebben gehoord.

Schorsing van een besluit

Tijdens de beroepschriftprocedure kan de indiener van een beroepschrift tegelijkertijd een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat u tijdens de beroepschriftprocedure niet mag bouwen. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam uw burens te informeren over uw plan (als dat nog niet is gebeurd).

Onherroepelijk besluit

Indien u gebruikt maakt van een vergunning terwijl deze nog niet onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Een vergunning is onherroepelijk als daartegen geen bezwaar is gemaakt of wanneer de eventuele beroepsprocedures zijn afgerond en de vergunning in stand is gelaten.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

De omgevingsvergunning dient altijd op de bouwplaats aanwezig te zijn. Een controlerende ambtenaar moet dit besluit en de gewaarmerkte stukken kunnen inzien.

Sloophmelding

Indien asbest wordt verwijderd of bij het slopen van een bouwwerk naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen, moet u een sloophmelding bij ons indienen via de website: www.omgevingsloket.nl. De sloopwerkzaamheden mogen niet eerder worden gestart tot de melding akkoord is bevonden.

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw bouwplan nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar ons Bouwloket of het Ondernemersplein.

Privaatrechtelijke aspecten

U heeft een omgevingsvergunning verkregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten. (Aspecten tussen burens en eventuele eigenaren).

Aansluitingen

Een aansluiting op de hoofdinfrastructuur voor gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecommunicatie kunt u aanvragen via <https://www.mijnaansluiting.nl/>.

Wet Natuurbescherming

U heeft bij uw aanvraag een toetsing van uw plan aan de Wet Natuurbescherming toegevoegd. Uit deze toetsing blijkt dat er geen verbodsbepalingen overtreden worden. U voldoet hiermee aan de Wet Natuurbescherming. We wijzen u erop dat de zorgplicht wel altijd geldt. Dit houdt in dat u altijd rekening houdt met wilde planten- en diersoorten. Deze mag u niet opzettelijk beschadigen, verstoren, verwonden of doden.

Bijlage Risicogerichte beoordeling

Ondanks alle getroffen maatregelen bestaan er altijd (brand)veiligheidsrisico's die niet volledig zijn uit te sluiten. In deze bijlage wordt de initiatiefnemer op extra mogelijkheden gewezen om deze risico's te verkleinen.

Zonnepanelen

- Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
 - a. de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
 - b. de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

- Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

 - a. Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
 - b. Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
 - c. Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12 (<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

- Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010 (zie onderstaand voorbeeld).



Gemeente Zeist

Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning WABO-2023-002165

Het oprichten van 2 vrijstaande woningen

Duinweg 28 en 30

28 augustus 2024

1. Inleiding

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 vrijstaande woningen op de Duinweg 28 en 30 te Bosch en Duin. De aanvraag is op 29 maart 2023 ingediend bij de gemeente Zeist en geregistreerd onder nummer WABO-2023-002165. Omdat deze aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend, is op deze aanvraag de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) nog van toepassing.

1.1 Afwijken bestemmingsplan

De percelen Duinweg 28 en 30 in Bosch en Duin liggen binnen de grenzen van het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist" en het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord".

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

Binnen het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord" hebben de percelen de bestemming "Maatschappelijk" met een aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1". Hieronder ziet u een uitsnede uit de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Binnen de bestemming "Maatschappelijk" is het realiseren van woningen niet toegestaan. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief, moeten we gebruik maken van de zogeheten buitenplanse afwijkmogelijkheid 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 dit 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 1 mei 2024 gepubliceerd (op www.officielebekendmakingen.nl, en op www.zeist.nl). Met ingang van 2 mei 2024 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 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen, beiden van omwonenden.

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

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 over een eventueel beroep uitspraak is gedaan, kan tevens een voorlopige voorziening worden aangevraagd als onverwijlde spoed dat, gelet op de betrokken belangen, vereist.

2. Beantwoording zienwijzen

De 2 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 25 mei 2024

Ten aanzien van het ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist inzake de bouw van twee woningen aan Duinweg 28 en 30 te Bosch en Duin dienen wij een zienswijze in ten faveure van de bouw van de twee woningen.

Het perceel 'Boschlust' is al decennia onderwerp van gesprek. Oorspronkelijk een hertenweide, stonden er lange tijd containers voor de tijdelijke behuizing van bewoners van verpleeghuis De Wijngaard gedurende een verbouwing. De door De Wijngaard beloofde terugkeer van de hertenweide heeft echter, tot groot verdriet van de omwonenden, niet meer plaatsgevonden. In plaats daarvan heeft De Wijngaard de grond in twee delen gesplitst en aan een projectontwikkelaar verkocht. Op het ene perceel staat nu Martha Flora, op het andere nog steeds het oude Boschlust. De projectontwikkelaar wilde op het Boschlust perceel jaren geleden al twee huizen op bouwen, maar daar was de Vereniging Bosch en Duin tegen. De Vereniging is tegen verdergaande verkaveling van Bosch en Duin. Een patstelling die enige jaren duurde, tot Boschlust in januari 2023 werd gekraakt, hetgeen heeft geleid tot intimiderende situaties, verloedering van onze directe woonomgeving en overlast. Inmiddels is sprake van een heuse krakerskolonie met honden, auto's en een caravan midden op het perceel. U zult begrijpen dat wij, als direct omwonenden, blij zullen zijn als er twee nette huizen tegenover ons komen, met bewoners met dezelfde rechten en plichten als de andere inwoners van de gemeente Zeist, in plaats van krakers in een oud kerkgebouw dat rijp is voor de sloop, op een perceel dat totaal verwilderd en verloederd is. Met het oude kerkgebouw was het onderhavige perceel feitelijk al bebouwd. Bijkomstig voordeel is dat er, volgens het bouwplan, geen bomen gekapt zullen worden. De discussie over ongewenste verkaveling van Bosch en Duin is in dit specifieke geval een al jaren geleden gepasseerd station, namelijk toen De Wijngaard beide percelen verkavelde en verkocht.

Mede namens de bewoners van Duinweg xx en xx, de direct omwonenden, verzoeken wij de gemeente dringend om een einde te maken aan de onwenselijke situatie van illegale bewoning door krakers en bouw van de woningen goed te keuren, zodat de verloedering van onze directe leefomgeving beëindigd wordt.

Tenslotte lazen wij dat uit onderzoek was gebleken dat de normen van de Wet Geluidhinder door druk wegverkeer op de Duinweg worden overschreden. Er komt teveel geluid op de gevels van de geplande woningen. Dit is ook een goed moment om maatregelen te nemen tegen het veel te drukke en veel te hard rijdende wegverkeer op de Duinweg.

Reactie gemeente:

Hartelijk dank voor deze positieve reactie.

Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning niet binnen het geldende bestemmingsplan past en de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk maakt, moet het plan aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van de beoogde woningen, vanwege het wegverkeer op de Duinweg, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd. Gelijktijdig met deze planologische procedure wordt een ontheffing Hogere grenswaarde verleend. Uit het beoordeelde akoestisch onderzoek blijkt dat de karakteristieke geluidwering van de gevels hiervoor voldoet aan het Bouwbesluit.

Wij hebben kennis genomen van het verzoek om maatregelen te treffen tegen verkeersoverlast. Dit maakt echter geen onderdeel uit van onze beoordeling van onderhavige planologische procedure. Als zodanig heeft dit project geen noemenswaardige invloed op of nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie.

Zienswijze 2, ingekomen 9 juni 2024



Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het perceel aan de Duinweg 28 en 30 te Bosch en Duin met uw kenmerk WABO-202.3-002165 gedateerd 2 mei 2024.

1. De historie

De locatie is het resterende deel van de nieuwbouw van Martha Flora. Het terrein is een, groenstrook met monumentale bomen en was destijds een dierenweide van De Wijngaard.

Vanaf november 2017 heeft de Vereniging Bosch en Duin e.o. aangegeven dat bouw van woningen op dit perceel niet wenselijk is. Hierna heeft deze locatie vele keren op de agenda van het bestuurlijk overleg gestaan, ruim 6 jaar lang. De Gemeente heeft steeds aangegeven in deze overleggen dat als er initiatieven zouden worden ontwikkeld over deze locatie met ons in overleg zou worden getreden.

De omwonenden en de Vereniging Bosch en Duin e.o. zijn dan ook zeer verbaasd dat nu plotseling zonder overleg een ontwerpbesluit is gepubliceerd.

Reactie gemeente:

Op 28 maart 2023 is de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 2 woningen op deze locatie. Een kennisgeving hiervan is gepubliceerd op www.officiëlebekeendmakingen.nl.

Daarnaast is er overleg geweest tussen de Vereniging Bosch en Duin en de gemeente, waarbij de vereniging heeft aangegeven niet in te kunnen stemmen met het plan voor het bouwen van 2 woningen op deze locatie.

Als laatste heeft de ontwikkelaar ook contact gezocht met de Vereniging Bosch en Duin over de ontwikkelplannen. De plannen waren dus bekend bij de vereniging. Hoewel wij overleg over bouwplannen met de Vereniging Bosch en Duin (en andere belanghebbenden) waarderen (en stimuleren), is instemming van de vereniging met een ontwikkeling / bouwplan geen toetsingskader of voorwaarde voor de inhoudelijke beoordeling van het bouwplan door de gemeente. Vanuit de Vereniging Bosch en Duin is overigens geen zienswijze tegen dit bouwplan ingediend.

Het ingediende plan is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Om die reden is het plan voorgelegd aan de raad om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Het plan is hierna ter inzage gelegd waarop zienswijzen ingediend kon worden.

2. De locatie nader beschouwd in relatie tot het bestemmingsplan

Bosch en Duin kent heel veel, niet bebouwde, kleine boslocaties en grote tuinen. Dit is één van de kwaliteiten van Bosch en Duin. Wonen in het Bos.

Dit is ook nadrukkelijk vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan en in de Eerste Zeister Omgevingsvisie.

De Wijngaard heeft in 2015 een aangrenzende locatie aan de Duinweg verkocht voor het nieuw gebouwde zorgcentrum Martha Flora ter vervanging van het bestaande gebouw. Hiermede zijn alle oorspronkelijke bouwvolumes in de nieuwbouw gerealiseerd. Het overgebleven gedeelte grond is geen bouwgrond maar bos, er staan monumentale bomen.

Het ingediende plan voldoet dan ook niet aan de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

Ter toelichting het volgende:

Bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord:

Citaat uit het bestemmingsplan Bosch en Duin 2013, reparatieherziening:

Ten aanzien van Bosch en Duin wilde Gemeente het karakter behouden en versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De Gemeente wens de ecologische waarde te versterken. Kenmerkend voor de wijk is de sfeer van wonen in het Bos. Grote kavels met bostuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het tot stand komen van dit beeldkarakter.

De herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap als onderlegger van de wijkopbouw vormt een ander essentieel beeldkenmerk. Het streefbeeld is het waarborgen van het karakteristieke groene weefsel van bostuinen en landschap, met aandacht voor behoud van het microreliëf en grove den als kenmerkende boomsoort.

Citaat uit de welstandsnota 2010 over Bosch en Duin:

*De bebouwing in de bossen staat op ruime kavels waarbij de bouwwerken op ruime afstand van de openbare weg staan. De bouwwerken zijn veelal in de breedte ongeveer midden op de kavels geplaatst: met veel groen rondom. De bebouwing is als het ware ingebed in het bos.
Ik ben van mening dat het plan dan ook niet past in de geformuleerde uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan.*

Reactie gemeente:

De woningen worden gerealiseerd op gronden met de bestemming "Maatschappelijk". Met de sloop van Boschlust verdwijnt een groot bouwvolume. De woningen zullen ieder een footprint hebben van circa 150 m². Dit is ruim minder dan de huidige bebouwd oppervlakte van Boschlust, dat circa 530 m² bedraagt. Als vervanging van de huidige bebouwing is gekeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw in de vorm van woningen, die het ter plaatse aanwezige boskarakter zoveel mogelijk in stand houden. Met de woningen wordt aangesloten op de bebouwing in de directe omgeving, met grote vrijstaande huizen op bosrijke percelen. Voor deze locatie worden de twee woningen zodanig ingepast dat waardevolle boomgroepen behouden kunnen blijven. De nieuw te bouwen woningen voegen zich naar de kenmerken en karakteristieken van de percelen met woningen in het groen uit de directe omgeving.

3. Opmerkingen over het ingediende plan van 2 woningen

Art. 16.2 van het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat bij woningbouw de goothoogte niet meer dan 6 meter mag zijn en de nokhoogte maximaal 9 meter.

Het ingediende bouwplan kent een goothoogte van 5,62 meter en een zeer steile kap met een nokhoogte van 9,9 meter. Bovenkant schoorsteen zelfs 11,11 meter.

De conclusie is dat hier woningen van 3 verdiepingen zijn ingediend. Dit past niet in het stedenbouwkundige karakter van grondgebonden woningen in Bosch en Duin. Deze woningen bestaan over het algemeen uit 2 bouwlagen. De woningen in Bosch en Duin staan op een zelfstandig perceel met eigen oprit. Een gecombineerde oprit voor 2 woonhuizen suggereert een hoge dichtheid en is dus niet passend.

Reactie gemeente:

Volgens het bestemmingsplan mogen de goothoogte en de bouwhoogte van vrijstaande, twee-aaneen en aaneengebouwde woningen niet meer bedragen dan 6 m en 9 m. De omgeving van dit perceel kenmerkt zich door zeer gevarieerde woningtypes met zowel hogere als lagere woningen. Deze woningen zijn overwegend gebouwd met 2 bouwlagen en een volwaardige kap. De voorgestelde goot- en bouwhoogten van de woningen zijn om die reden stedenbouwkundig als passend beoordeeld met wat er in de directe omgeving staat.

De woningen zijn bereikbaar via een gezamenlijke inrit op de Duinweg die qua maatvoering aansluit op de omgeving. Door de inritten te combineren kan de verharding voor de inritten worden beperkt en kan het groene karakter zoveel mogelijk bewaard blijven.

Samenvattend

Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Met de verleende omgevingsvergunning worden 2 woningen gerealiseerd die aanzienlijk hoger zijn dan de maximale bouwhoogte van 9 meter. Er is geen sprake van goede stedenbouwkundige inpassing, dit had ons inziens in de beoordeling moeten worden betrokken. Er heeft geen zorgvuldige afweging van de belangen van de omwonenden plaats gevonden. Alleen het belang van de indiener is gehonoreerd.

Ik ben van mening dat de regels van het bestemmingsplan gehandhaafd dienen te worden en zorgvuldig omgegaan moet worden met de kwaliteit van de omgeving. Volledigheidshalve stuur ik u in de bijlage kopie van de brief d.d. 7 juli 2020 gericht aan uw College waarin het geheel door mijn inmiddels, helaas, overleden echtgenoot, toen nog commissievoorzitter RO van de Vereniging Bosch en Duin e.o., zorgvuldig is uiteengezet.

Ik verzoek het College dan ook de omgevingsvergunning te vernietigen respectievelijk aan te passen binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Bijlage, brief 7 juli 2020

Gisteren vond, op initiatief van de heer Jan Bouter van Bogor Projectontwikkeling, met onze vereniging en een enkele omwonende overleg plaats over de door de projectontwikkelaar voorgenomen aanvraag bij de



gemeente Zeist voor een omgevingsvergunning voor twee nieuw op te richten villa's op het terrein van Accolade Zorggroep ("AZ") in Bosch en Duin, meer in het bijzonder de voormalige dierenweide aan de Duinweg. Dit voornemen zou de uitwerking zijn van de tweede (optie)overeenkomst die is gesloten tussen AZ en de projectontwikkelaar en een terrein betreft met een oppervlakte van 5.300 m² (de eerste overeenkomst had betrekking op de verkoop van woonvoorziening De Kuip aan Martha Flora).

Zoals wij in onze brief aan u d.d. 29 januari 2018 schreven, komt het plan erop neer 2 nieuwe kavels te creëren. In het gesprek werd aangegeven dat het nu gaat om kavels van resp. +/- 1.700 en +/- 2.000m². Op deze kavels zouden 2 villa's verrijzen van elk ongeveer 600 m³.

Ook is het voornemen om op de plek waar nu Boschlust staat, de dependance van de voormalige De Kuip, op een terrein groot 1.550m², een dertigtal extra parkeerplaatsen aan te leggen voor de benodigde uitbreiding voor bezoekers van De Wijngaard.

Wij hebben tijdens het overleg nogmaals herhaald dat de Vereniging Bosch en Duin e.o. geen medewerking kan verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning (voor zowel woningbouw als de aanleg van parkeerplaatsen) en verkaveling van een deel van het terrein van De Wijngaard / AZ.

Voor alle duidelijkheid zetten wij onze motivering hieronder op een rij.

1. Bestemmingsplan

Op Bosch en Duin is van toepassing het bestemmingsplan Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord, vastgesteld op 17 april 2012.

Het bestemmingsplan betreft een actualisering van de toen geldende situatie. Belangrijk uitgangspunt hierbij was om nieuwe ontwikkelingen in deze actualisatie zoveel mogelijk te beperken. Alleen ontwikkelingen die al mogelijk waren in het bestemmingsplan „Bosch en Duin e.o." uit 1997 en initiatieven waarvoor reeds een separate procedure was gestart dan wel doorlopen, zijn in deze actualisatie meegenomen. Met dit nieuwe bestemmingsplan zou, aldus de daarin opgenomen tekst, uitsluitend beoogd zijn om de planologische regelingen/bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen „koud over te zetten" naar een actueel en digitaal bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan gaat, na herhaalde plannen van de gemeente Zeist in 1960 en de 70- en 80-er jaren voor uitgebreide woningbouw in Bosch en Duin die door krachtig verzet van onze vereniging en bewoners konden worden verijdeld, uit van een stop op het uitgeven van nieuwe bouw kavels en handhaving van de bestaande situatie ter waarborging van het karakter van Bosch en Duin. De gemeente heeft dit beaamd met de uitspraak dat Bosch en Duin 'af is. Er kan alleen sprake zijn van bouw op bestaande bouwvlakken, hetgeen er in de praktijk op neer komt dat alleen bestaande (oudere) woningen kunnen worden vervangen door nieuwbouw.

Verkaveling past niet bij de kenmerken van Bosch en Duin dat in de Wijkvisie 2006 en de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 als volgt wordt omschreven:

"... een geïsoleerd gelegen, in hoofdzaak zeer extensief bebouwde woonwijk met vaak op ruime afstand van elkaar gelegen woningen. Dit zijn villa's en bungalows, maar ook gebouwen op grote tot zeer grote kavels ... etc."

Voor De Wijngaard was sinds juli 2003 een special bestemmingsplan van kracht. In het "koud overzetten" van dit bestemmingsplan in 2012 is de inhoud van het speciale bestemmingsplan, hoewel men van de kwalificatie van "koud overzetten" anders zou mogen verwachten, weliswaar niet overgenomen, maar dit laat onverlet dat het belangrijk is ervan kennis te nemen dat in het bestemmingsplan van 2003 in Hoofdstuk 1 toetsingscriteria zijn opgenomen voor het verlenen van vrijstelling bij De Wijngaard, waaronder de volgende:

b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met de instandhouding c.q. het tot stand brengen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Daarbij zal worden gelet op de volgende aspecten:

(...)

- *Bebouwing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de naburige erven, waarbij met name het wegnemen van zon- en daglicht van belang is;*
- c. *het boskarakter van het terrein: ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het bosachtig karakter van het terrein.*

Uitgangspunten zijn de instandhouding van en het voorkomen van schade aan beeldbepalende beplanting, waardevolle bomen en boomgroepen.

Zie ook Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen, artikel 5 Maatschappelijke doeleinden, lid 1 Bestemmingsbepalingen onder B Beschrijving in hoofdlijnen:

B. De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven:

Op de voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden is een tuin aanwezig die voor een groot deel het karakter van een bos heeft en naadloos aansluit op de aangrenzende bos- en natuurgebieden. Ook vanaf omliggende wegen (Dennenweg en Duinweg) is sprake van een boskarakter.

Het beleid voor deze tuin is overwegend consoliderend van aard en gericht op het behoud van het boskarakter. Daarmee is het beleid ook gericht op het behoud van de natuurlijke- en landschappelijke waarden van het (aangrenzende) bos-en natuurgebied. Aantasting van de bostuin door vergaande verdichting met bebouwing moet zo vee mogelijk worden voorkomen, evenals het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van parkeervoorzieningen en andere verhardingen.

Er dient op het eigen terrein in voldoende mate in de parkeerbehoefte te worden voorzien, waarbij een concentratie van parkeergelegenheid het uitgangspunt is.

Met name structuur-en beeldbepalende beplanting (houtgewas) dient te worden gespaard.

Tot slot wordt een uitwisseling van dieren met aanliggend bosgebied van belang gevonden en dient plaatsing van afrasteringen die deze uitwisseling belemmeren worden voorkomen.

*De plattegrond van de structuur-en beeldbepalende beplanting uit het bestemmingsplan De Wijngaard is opgenomen in **de bijlage**.*

De conclusie kan dan ook niet anders luiden dan dat verkaveling op het terrein van De Wijngaard niet mogelijk is. Het beleid voor de tuin van De Wijngaard, die voor een groot deel het karakter van een bos heeft en naadloos aansluit op de aangrenzende bos- en natuurgebieden, is overwegend consoliderend van aard en dient gericht te zijn op het behoud van het boskarakter.

2. De 'maatschappelijke' bestemming van het terrein van de Wijngaard

Het deel van het terrein van AZ waar het hierom gaat heeft als bestemming 'maatschappelijk'. Om hierop woningen op te kunnen richten zou de bestemming moeten worden gewijzigd in 'wonen', hetgeen niet voor de hand ligt gelet op de locatie.

Het deed ons eind 2017 genoeg dat voor De Kuip een passende oplossing werd gevonden door deze over te dragen aan Martha Flora ten behoeve van dementiezorg. Niet alleen de bestemming 'maatschappelijk' kon worden gehandhaafd, ook de benodigde nieuwbouw nam praktisch dezelfde plek en ruimte in als De Kuip.

Het onderhavige plan is van een geheel andere orde. Op deze wijze zou er sprake zijn van zichtbare verkaveling, hetgeen al sinds jaar en dag niet aan de orde is in Bosch en Duin.

3. Een (mogelijk) financieel motief rechtvaardigt geen wijziging van bestemming

Het plan vloeit voort uit het destijds genomen besluit van AZ om de bewoners met een niet-aangeboren hersenletsel, die woonden in De Kuip en gebruik maakten van de 90100 dagbestedingslocatie Boschlust, te verhuizen naar Amersfoort. Hierdoor kwamen hoofdgebouw en dépendance leeg te staan. Dit leverde volgens AZ financieel 'verlies' op, dat zou moeten worden opgelost door beide gebouwen met ondergrond in de verkoop te doen. Aangezien het hier een eigenstandige beleidsbeslissing betreft van AZ dienen de – mogelijke - negatieve financiële gevolgen geheel en uitsluitend voor diens rekening te komen.



Is er overigens wel een noodzaak de bedrijfsvoering van AZ, na de oplossing die is gevonden met de verkoop aan Martha Flora, op orde te krijgen door het uitvoeren van de optieovereenkomst met Bogor Projectontwikkeling? Wij menen van niet.

O.i. verschilt de onderhavige casus wezenlijk van de situatie waarin diverse instellingen voor geestelijke gezondheidszorg hun vastgoed verkochten om hun bedrijfsvoering, die ten gevolge van de bezuinigingen van de rijksoverheid in 2012 onderuit ging, rond te krijgen¹

Naar wij uit ons gesprek destijds met de heren A. Bosman (bestuurder AZ) en J. Kamphorst (voorzitter Raad van Toezicht AZ) hebben kunnen opmaken is door de oplossing Martha Flora het financieel 'verlies' van AZ - voor zover aanwezig - nagenoeg gecompenseerd.

Overigens gaat het hierbij, naar wij begrijpen, niet om exploitatieverlies maar om vervroegde afschrijving van Boschlust (dat minder dan 15 jaar geleden is gebouwd) in de balans, dus om een boekhoudkundige kwestie.

Hiermee komt het onderhavige plan om Boschlust en het terrein van de voormalige dierenweide te verkopen ten behoeve van woningbouw in de lucht te hangen.

Het hanteren van een financieel motief voor het veranderen van een bestemming is voor ons een onbegaanbare weg, omdat dit zou betekenen dat iedere grondeigenaar met een (mogelijk) financieel probleem, zowel andere instellingen als particulieren, dat zouden mogen doen. Dan zou er weinig van het karakter van onze buurt overblijven.

Al met al kunnen wij niet anders dan precedentwerking voorkomen.

4. AZ laat zijn probleem door het projectontwikkelaar oplossen

In tegenstelling tot eerdere informatie dat het terrein in kwestie van 5.300 m² door AZ aan de projectontwikkelaar onder voorwaarden zou zijn verkocht, is ons tijdens het gesprek van gisteren meegedeeld dat het terrein inmiddels eigendom is van de projectontwikkelaar. Het beweerde verlies van AZ zal door de hiermee gemoeide verkoopprijs zo wie zo zijn opgelost.

Formeel gezien is hiermee het speelveld gewijzigd en hebben we nu te maken met een projectontwikkelaar die er - uiteraard - op uit is een zo hoog mogelijk rendement te halen uit zijn investering. Met alle begrip voor een dergelijk verdienmodel, het valt o.i. niet te verdedigen waarom de gemeente aan deze manoeuvre, die leidt tot winstmaximalisering, medewerking zou verlenen ten koste van een goede ruimtelijke ordening.

5. Geen bouw buiten het bestaand bouwvlak

Geen bouw buiten het bestaand bouwvlak In het bestemmingsplan is, buiten het bouwvlak waarop Boschlust staat, geen bouwvlak aangegeven op het terrein dat voor een belangrijk deel bestond uit de dierenweide. Het verlenen van een omgevingsvergunning zou dus leiden tot een of meer nieuwe bouwvlakken in het bos, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan geen ruimte is.

Van een verdere verkaveling op deze locatie kan dan ook geen sprake zijn.

6. Woningbouw op deze locatie niet gerechtvaardigd en niet passend

Vooropgesteld wordt dat voor het vervallen van de functie van De Wijngaard een passende oplossing is gevonden door de nieuwbouw voor Martha Flora, zie hierboven onder punt 2.

Nu met deze oplossing voor De Kuip de dagbestedingsfunctie van Boschlust is komen te vervallen is het op z'n minst betwistbaar of een afzonderlijke oplossing voor deze dependance van De Kuip gerechtvaardigd is, laat staan dat dit zou moeten leiden tot woningbouw.

De voorgenomen woningbouw sluit in ieder geval niet aan bij de directe omgeving met vrijstaande huizen op ruime bosrijke kavels. Een herverkaveling binnen het karakter van de omgeving is dan ook niet passend.

De voorgestelde woningen zouden min of meer 'gepropt' worden tussen de hoogbouw van De Wijngaard en de laagbouw van Martha Flora. Hiermee wordt ook afgeweken van de korrelgrootte van het omliggende gebied.

¹ Zie ook 'De kliniek is nu ook een vastgoedbedrijf', NRC 11/12 mei 2015.

Bovendien zouden de twee villa's volgens de ons gisteren getoonde schets dicht langs de Duinweg komen te liggen, waardoor de gevellijn van de bestaande woningen aan dezelfde kant van de Duinweg zou worden overschreden.

7. *Toezeggingen van AZ inzake terugbrengen dierenweide*

Tenslotte, er is in 2010 uitvoerig overleg geweest tussen de directie van AZ en omwonenden over het terugbrengen van de dierenweide, nadat deze was ontruimd voor tijdelijke huisvesting van patiënten van De Wijngaard vanwege de grootschalige verbouwingen van (een deel van) het verpleeghuis. Niet alleen is de dierenweide nadat de tijdelijke huisvesting was beëindigd weer teruggebracht, zij het met veel minder interessante dieren, ook is er een bewegingstuin ingericht. Zonder enig overleg zijn de dieren in 2017 geruimd en is de weide gesloten nadat AZ de tender voor de verkoop van ook dit deel van het terrein had uitgebracht. Wij blijven er bij AZ op aandringen de oude situatie alsnog te herstellen.

Alternatief zou kunnen zijn het onderhavige deel van het terrein nadrukkelijker in te richten als bos (met als enige consequentie minimale onderhoudskosten).

Wij verzoeken u nadrukkelijk:

- *bij gesprekken met de projectontwikkelaar en/of AZ met onze zienswijze rekening te houden;*
- *in ieder geval op de hoogte te worden gehouden van de gesprekken die de gemeente met hen hierover voert; en*
- *met ons in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek te gaan indien het verlenen van een vergunning toch onverhoopt zou worden overwogen.*

Reactie gemeente:

Van de brief d.d. 7 juli 2020 namens de Vereniging Bosch en Duin hebben wij kennis genomen. Wij stellen vast dat de Vereniging geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit. Desalniettemin hebben wij de brief wel betrokken bij de beoordeling, echter vinden hierin geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Dit bouwplan is stedenbouwkundig als passend beoordeeld, waarbij is rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving en het groene karakter.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zien wij geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of om de omgevingsvergunning te weigeren. Met deze nota van zienswijze wordt aan de raad verzocht een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven waarna de omgevingsvergunning kan worden verleend.