

GEMEENTE ZEIST

Nota van zienswijzen

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN ANTONLAAN - WEESHUISLAAN

Auteurs : *mRO* b.v.
Opdrachtnummer : 06.134
Datum : januari 2012
Versie : 02

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
Algemeen	5
Leeswijzer	5
2. ZIENSWIJZEN	7
Zienswijze nr. 1	7
Zienswijze nr. 2	9
Zienswijze nr. 3	10
Zienswijze nr. 4	11
3. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	17
Algemeen	17

Bijlage: Bezonningsstudie Weeshuislaan Zeist, 12 januari 2012

1. INLEIDING

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Antonlaan - Weeshuislaan' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang 13 oktober 2011 tot 24 november 2011 (6 weken) ter visie gelegen.

Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

De gemeente heeft in totaal 4 zienswijzen ontvangen.

Een zienswijze kan in behandeling worden genomen als deze uiterlijk 23 november 2011 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is.

Alle binnengekomen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en kunnen in behandeling worden genomen.

In de bijlage (nr.1) behorend bij deze 'Nota van Zienswijzen' zijn de persoons-gegevens van de ingekomen zienswijzen opgenomen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de Naw-gegevens van de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd.

Leeswijzer

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 ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd.

2. ZIENSWIJZEN

Zienswijze nr. 1

Reclamant heeft de volgende opmerkingen en vragen.

1. Afwijken van de bestaande bouwhoogte.
 - Door de hoogte van de nieuwbouw is er minder lichtinval in de woning en de tuin.
 - De appartementen aan de Antonlaan krijgen een balkon; hierdoor ontstaat extra inkijk.
 - De geplande winkelruimtes aan de Antonlaan baart reclamant zorgen.
 - Wordt reclamant gecompenseerd in geval de geplande bouwhoogte wordt gerealiseerd?
2. Afwijken berekende Parkeerplaatsen.
 - Het aantal van 16 extra parkeerplaatsen is onvoldoende.
3. Rioolproblematiek Antonlaan/Weeshuislaan.
 - Gezien de reeds bestaande problemen, moet het riool niet nog zwaarder worden belast door de afvoer van de nieuwbouw hier op aan te sluiten. Hoe wordt dit opgelost en voor wie zijn de kosten?
 - Wat zijn de gevolgen van de afvoer van regenwater in de grond met name ten aanzien van de vervuiling van het Stinkens terrein?
 - Wordt deze grond gesaneerd en tot welke diepte?
 - Wie is hiervoor verantwoordelijk?

Antwoord gemeente

Ad 1. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de schaduwwerking als gevolg van het bestemmingsplan Antonlaan-Weeshuislaan 2011 en de schaduwwerking als gevolg van het geldende bestemmingsplan (Bezonningsstudie Weeshuislaan, Zeist, 12 januari 2012, Attika Architecten).

Als de mogelijkheden van het bestemmingsplan Antonlaan-Weeshuislaan 2011 volledig worden ingevuld, zullen de woningen Antonlaan 1-3 in het voorjaar (21 maart) en het najaar (21 september), een deel van de ochtend in de schaduw liggen van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwlocatie. Vanaf 10.44 uur in de ochtend liggen de woningen weer volledig in de zon. Het bestemmingsplan is echter iets ruimer opgezet dan het bouwplan dat er nu ligt om enige flexibiliteit te behouden. Voor de bouwplannen zoals die er nu liggen is de situatie nog iets gunstiger, en liggen de woningen al vanaf 10 uur volledig in de zon.

In de zomer (21 juni) is er geen schaduwwerking van de beoogde bouwlocatie. Aan het einde van de zomer (21 augustus) liggen de woningen van reclamanten vanaf 8.33 uur volledig in de zon.

Deze schaduwwerking is weliswaar minder gunstig dan in de huidige situatie, maar moet in deze stedelijke omgeving, aan de rand van het centrum van Zeist, niet als onaanvaardbaar worden aangemerkt. De schaduwwerking is vergelijkbaar met de woningen verderop aan de Antonlaan die een vergelijkbare schaduwwerking ondervinden van de tegenover gelegen woongebouwen (met een vergelijkbare hoogte als de onderhavige plannen).

Daarbij is van belang dat het geldende bestemmingsplan ook al hogere bebouwing (dan de huidige) mogelijk maakte. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen negatief effect zal zijn voor wat betreft lichttoetreding en schaduwval ten opzichte van vigerende bouwrechten die volgens de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Slotlaan Anthonlaan (1992) mogelijk zijn.

Reclamant heeft gelijk dat ten opzichte van de huidige situatie er wel enig negatief effect te verwachten valt. Echter aangezien het vigerende bestemmingsplan al mogelijk maakt om een bouwwerk van vergelijkbare afmetingen te realiseren, is er geen sprake van een planologische verslechtering. .

Daarnaast past het bouwplan goed in ruimtelijk kader in de directe omgeving, de bouwmassa en bouwhoogtes wijken niet af van die van naastgelegen gebouwen.

Dezelfde situatie is van toepassing op de door reclamant gevreesde beperking van privacy middels de balkons aan zijde van de Antonlaan. De gevels van het voorgenomen bouwplan staan op circa 29 m. van de voorgevels van de bestaande woningen aan de Antonlaan. Gelet op het ruimtelijk beeld in het algemeen en het straatbeeld in de omgeving in het bijzonder en is dat een zeer acceptabele afstand.

In een recente studie naar aanbod en vraag van winkelruimte in het centrum van de Gemeente Zeist is gebleken dat er een gunstige ontwikkeling van de leegstaand ter plaatse is waar te nemen sinds 2009. Daarbij is er vraag naar winkelloppervlaktes van relatief grote maat. Dat gepaard aan de wens van een ontwikkeling van een aantrekkelijk winkelcircuit rond het plangebied, rechtvaardigt de ontwikkeling van een winkelfront aan de Weeshuislaan.

Hiervoor is al aangegeven dat er vanwege lichtinval en privacy geen sprake is van een planologische verslechtering (het vorige bestemmingsplan bood vergelijkbare mogelijkheden). Indien reclamant desondanks meent dat er planschade ontstaat, kan een planschadeclaim worden ingediend.

Ad 2. Anders dan reclamant meent zullen er 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, in plaats van 16 parkeerplaatsen. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan, voldaan. Hoewel er volgens het parkeerbeleidsplan Zeist (2004), gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW normering, maar liefst 24

parkeerplaatsen voor de woningen en 44 voor de winkelruimte benodigd zijn, is er voldoende capaciteit in de omringende parkeergelegenheden o.a. in de garage onder het Belcourt.

De 18 te realiseren parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor de woningen, en in combinatie met de parkeergelegenheden in de omgeving is daarmee voldoende capaciteit gegarandeerd

Ad 3

Bij de gemeente zijn geen capaciteitsproblemen met het riool aan de Antonlaan bekend. Volgens het Basisrioleringplan van de gemeente heeft de riolering voldoende capaciteit om het afvalwater van de beoogde bebouwing te kunnen verwerken. Het hemelwater wordt niet op het riool geloosd, maar moet in de bodem worden teruggevoerd. Alleen bij extreem veel regen is er kans op water op straat, maar dat staat los van het aanbod van vuilwater.

De bodem op de locatie zal eerst worden gesaneerd alvorens er kan worden gebouwd (of van infiltratie sprake is). Het aanvullende bodemonderzoek daartoe loopt nog. Voor het aanvullende bodemonderzoek is de gemeente het bevoegde gezag. Op basis daarvan zal een saneringsplan worden opgesteld of BUS-melding bij de provincie worden gedaan. De provincie moet akkoord geven voor de sanering (grondwerkzaamheden). Naar aanleiding van het aanvullende bodemonderzoek zal ook bekend worden tot welke diepte en op welke wijze er wordt gesaneerd.

Het te bouwen complex zal niet worden voorzien van een (parkeer)kelder, waardoor de verontreinigde grond geheel op de locatie zal blijven. Eventuele grondwerkzaamheden worden in het kader van het vigerende beleid gezien als een sanering en worden ook als zodanig beoordeeld. Ten behoeve van de sanering zal een meldingsprocedure in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) worden doorlopen of een eventuele andere daarvoor geëigende procedure. De BUS-melding wordt ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht), die hiermee moeten instemmen voordat er gestart kan worden met de grondwerkzaamheden. De BUSmelding zal worden ingediend bij het bevoegd gezag na het vaststellen van het herzieningsplan.

De grond- en eventuele saneringswerkzaamheden worden onder milieukundige begeleiding uitgevoerd. In het actualiserend en aanvullend bodemonderzoek zal aandacht worden besteed aan bodem, grondwater, asbest en tanks.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze nr. 2

Reclamant complimenteert het mooie ontwerp maar heeft nog een paar opmerkingen.

1. De hoogte van het ontwerp zal tot gevolg hebben dat er geen zonlicht meer in de woning te zien zal zijn. Reclamant vraagt of hier sprake is van planschade.
2. De reeds bestaande riool problemen zullen verergeren wanneer het gras vervangen wordt door steen.
3. Reclamant voorziet parkeerproblemen omdat het ontwerp alleen voorziet in extra parkeerplaatsen voor de bewoners en niet voor de bedrijven en de winkels.

Antwoord gemeente

Dank voor het mooie compliment.

Deze reactie is nagenoeg gelijk aan de reactie onder zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de beantwoording onder 1.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze nr. 3

Reclamanten zijn eigenaren van de percelen Slotlaan 175 en 183 en hebben een recht van uitweg ter breedte van 3 meter in een rechte lijn naar de Antonlaan onder meer voor de bevoorrading. Gezien de verkeerssituatie op de Slotlaan is bevoorrading aan de voorzijde onwenselijk.

Door de voorgenomen bebouwing wordt een in rechte lijn lopende uitweg onmogelijk gemaakt. Bevoorrading aan de achterzijde wordt tevens belemmerd door de reeds aanwezige en de nog aan te leggen parkeerplaatsen.

Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat bevoorrading en bereikbaarheid vanaf de Antonlaan mogelijk blijft.

Antwoord gemeente

Aan de reactie van reclamanten ligt een tweetal erfdienstbaarheden ten grondslag die feitelijk niet juist worden geïnterpreteerd. In het bijzonder gaat het dan over een erfdienstbaarheid ten laste van o.a. het huidige perceel 4850; hierin is sprake van "het recht van weg (...) over een strook grond gelegen langs de noordoostgrens van het betreffende kadastrale perceel, om te kunnen komen van en naar de Antonlaan ...". Er is voor in deze geen sprake van een strook van 3 meter en bovendien is de erfdienstbaarheid specifiek gericht op de bereikbaarheid van de woningen op de betreffende percelen (thans kadastraal genummerd 2256, 2867, 2868 en 4214). Gemotoriseerd verkeer ten behoeve van bevoorrading van andere functies dan wonen valt derhalve niet onder de erfdienstbaarheid.

De genoemde percelen blijven vanaf de Antonlaan bereikbaar over het aansluitende parkeerterrein met uitrit op de Antonlaan ten noordoosten van het betreffende plangebied.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze nr. 4

Reclamant heeft de volgende opmerkingen.

1. Afwijken van bestaande rooilijn op de Weeshuislaan-Antonlaan & Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.

Het plan wijkt af van de bestaande rooilijn op de Weeshuislaan. Het naar voren plaatsen van het bouwwerk heeft nadelig effect op de Weeshuislaan als winkelstraat. Door het bouwwerk zal de straat een versmallende en enge uitstraling krijgen. Ook blijkt uit het plan dat het busverkeer niet meer door de Weeshuislaan zal gaan.

Tevens zal het zoneffect in de straat nadelig beïnvloed worden door het afwijken van de bestaande rooilijn en een nadelig effect hebben op het terras van het eetcafé.

Reclamant is van mening dat een bezonningsstudie ten grondslag had moeten liggen aan het plan. Hierdoor zou een beter beeld zijn ontstaan wat de impact van het gebouw is.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft reclamant twijfels over de inpasbaarheid van het gebouw. Op de plankaart is aan de zuidwestelijke bouwgrens een bouwhoogte van 17,5m ingetekend. Dit wringt temeer omdat de voorschriften daar veel verborgen ruimte biedt.

- Artikel 2 lid 2.4 bij meten van bouwhoogte toegevoegde passage: deze regeling is niet volgens de bepalingen uit de SVBP2008.
- Bouwregels bestemming Centrum 1 m.b.t. het bouwen van diverse staketsels: deze regeling is veel te ruim.
- Artikel 7: hier zijn diverse afwijkingen opgenomen om zo op simpele wijze de bouwvoorschriften te verruimen. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat het plan wordt gedragen door een bestemmingsplan wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt onvolwassen is en ruimte laat voor flinke uitbreiding. In de toelichting (pag. 5) is echter sprake van een beperkte flexibiliteit.

Reclamant is van mening dat het plan niet leidt tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst.

Reclamant geeft de volgende handreikingen om tot een beter plan te komen:

- Terugleggen van de rooilijnen in het verlengde van de bestaande bebouwing zoals geregeld in het vigerend plan.
- Zeist groener. Meer aandacht schenken aan het inpassen van groen van de bebouwing.
- Strakker dirigeren van de voorschriften.
- Regeling voor laden en lossen op de in het plan bestemde parkeerplaats.

Antwoord gemeente

Ad 1. Reclamant vreest voor een enge doorgang over de Weeshuislaan waar tevens geen ruimte meer zal zijn voor de bestaande busverbinding. De ruimtelijke structuur is er echter op gericht om middels een winkelfront aan de Weeshuislaan, het winkelrondje in het centrum van Zeist te completeren. Tevens zal het bouwplan een verbijzondering op de hoek Antonlaan-Slotlaan bewerkstelligen waardoor deze plek een prominente rol in het stedelijk weefsel krijgt. Het realiseren van een doorgaand winkelgebied zal meer wandelaars door de Weeshuislaan lokken en alleen maar positieve effecten op het terras van reclamant hebben. Het bouwplan voorziet in mogelijkheden voor de bestaande busverbinding welke in het bestemmingsplan zijn beschreven in hst. 4.5 van de toelichting. Het profiel is daarvoor breed genoeg.

Terecht constateert reclamant dat de liftschachten en technische installaties niet in het SVBP2008 zijn genoemd als voorbeelden van ondergeschikte bouwdelen die de maximale bouwhoogte kunnen overschrijden. Het SVBP noemt alleen schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. De liftschachten en technische installaties zullen in dit bestemmingsplan als daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden aangemerkt. Deze toevoeging zal niet in de regels zelf worden opgenomen, maar in de toelichting op deze regels.

Naar aanleiding van deze reactie zal artikel 2.4 worden aangepast.

Aangenomen is dat reclamant met andere staketsels doelt op de bijbehorende andere bouwwerken, zoals luifels, uitstalkasten, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken, die in de centrumbestemming mogelijk zijn gemaakt. In een winkelgebied zijn deze bijbehorende andere bouwwerken aanvaardbaar. Temeer daar ze alleen op eigen terrein mogelijk zijn (in dit geval binnen het bouwvlak) en niet op de openbare weg.

Ook in artikel 7 zijn slechts afwijkingen met een zeer beperkt ruimtelijk effect mogelijk gemaakt. Het gaat om niet ingrijpende zaken die gedurende de lange looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) enige flexibiliteit kunnen bieden.

Reclamant vreest voor een negatieve impact van het bouwplan op de zontoetreding op zijn perceel. Daartoe is een bezonningsstudie uitgevoerd (Bezonningsstudie Weeshuislaan, Zeist, 12 januari 2012, Attika Architecten); deze wijst uit dat het bouwplan zelfs een verbetering op dit aspect zal bewerkstelligen dan de huidige bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan Slotlaan-Antonlaan middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt. Er is derhalve geen sprake van een negatieve gevolgt voor dit aspect als gevolg van planologisch beleid.

Daarnaast maakt de genoemde bezonningsstudie uit dat in de namiddag en avond de schaduw op het terrein van reclamant vrijwel geheel veroorzaakt wordt door de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Weeshuislaan en niet door voorgenomen bouwplan.

De gemeente waardeert de handreikingen die reclamant doet voor verbeteringen aan het bouwplan. Zij is echter van mening dat het bouwplan voldoet aan het beleid van de Gemeente Zeist met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en de eisen en normen die daaraan gesteld worden.

2. Afwijken berekende parkeerplaatsen.

In het plan wordt helder uiteengezet dat 64 nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn.

Hier wordt van af geweken en gesteld dat de groter wordende parkeerbehoefte door de bestaande parkeerruimte kan worden opgevangen. Onduidelijk is welk model hier aan ten grondslag heeft gelegen. Reclamant is van mening dat het ontwerpplan dan ook niet voldoet aan de onderzoeksverplichtingen die de wet stelt. Ook een DPO had niet misstaan.

Antwoord gemeente

Ad 2.

In het plan is ook helder uiteengezet dat de parkeerplaatsen die nodig zouden zijn ten behoeve van de winkels, elders in het winkelgebied (en op korte afstand) reeds aanwezig zijn. De parkeerbehoefte kan derhalve in het winkelgebied met bestaande parkeerplaatsen worden opgelost. De ontwikkelaars zullen daartoe ook een bijdrage in het parkeerfonds storten.

3. Omzet schade tijdens het bouwen.

De grootste omzet wordt gemaakt op het terras gedurende de zomermaanden. Reclamant verwacht een grote schadepost door de planning het gebouw gedurende deze periode te realiseren. Het plan geeft niet aan op welke wijze deze schade voorkomen kan worden hetzij gecompenseerd. In dit kader had een planschaderisicoanalyse moeten plaatsvinden.

Antwoord gemeente

Ad 3.

In beginsel behoort omzetschade als gevolg van tijdelijke verbouwingen bij de burenhouders tot het normale maatschappelijke risico dat niet voor een vergoeding in aanmerking komt. De ontwikkelaar zal alles in het werk stellen om er voor te zorgen dat er tijdens de bouw geen schade bij de burenhouders ontstaat. De verwachting is ook dat de bouw heel goed mogelijk is zonder schade bij de burenhouders. Mocht reclamant toch menen dat er sprake is van planschade, dan kan daarvoor een planschadeclaim worden ingediend.

4. Aansluiting nieuw bouwwerk op bestaande bouw.

Reclamant mist een duidelijke omschrijving en tekeningen hoe het nieuwe bouwwerk aansluit op de bestaande bebouwing. Reclamant wenst deze aansluiting in samenwerking met alle partijen nader uit te werken en verrassingen te voorkomen.

Antwoord gemeente

Ad 4. Met aansluiten op de bestaande bebouwing wordt in het plan niet de fysieke aansluiting op de burens bedoeld, maar de uitstraling van het gebouw in de omgeving. De ontwikkelaar is te allen tijde bereid om de bouwtekeningen met reclamant aan tafel door te nemen.

In hst. 4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het bouwplan in woord en beeld omschreven; daarin komt ook de stedenbouwkundige structuur in relatie met het bouwplan aan bod.

Daarin komt naar voren dat het bouwplan aansluit bij de bouw mogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan en dat het tevens aansluit bij de bouwwerken in de directe omgeving, met name op de relatief grootschalige winkelgebouwen op het Emmaplein en langs de zuidwestzijde van de Weeshuislaan.

De gemeente is van mening dat hiermee de ruimtelijke gevolgen op de omgeving van de planlocatie voldoende is omschreven.

5. Onderzoek geluidsniveau terras.

Reclamant merkt op dat geen contact is geweest met het bureau welke geluid- en geuroverlast heeft gemeten. Reclamant neemt aan dat men zich gebaseerd heeft op fictieve gegevens die misschien niet aansluiten bij de praktijk.

Antwoord gemeente

Ad 5. De opmerking van de reclamant aangaande het aantal terrasbezoekers is in zoverre juist, dat het geen exacte meting van het aantal betreft. De berekening van de geluidsoverlast ten gevolge van het terras aan de Weeshuislaan is gebaseerd op een redelijke aanname naar aanleiding van een meting van het oppervlakte van het terras.

Zodoende is er niet alleen met het huidige gebruik van het terras, rekening gehouden, maar ook met mogelijk wijzigingen in toekomstig gebruik van het huidige terras (zoals bijvoorbeeld een andere exploitant).

6. Economische uitvoerbaarheid.

Reclamant heeft twijfels bij de uitvoerbaarheid o.m. omdat geen onderzoek naar planschade gedaan is. Uit het onderzoek, wat reclamant heeft laten

uitvoeren, blijkt dat de bouwmogelijkheden t.o.v. het vigerende plan enorm zijn toegenomen.

Ook schiet de toelichting van het plan ernstig tekort aangaande de economische uitvoerbaarheid. Op grond van de Grondexploitatiewet dient voor een bouwplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien indien de kosten anderszins verzekerd zijn. De toelichting suggereert dat er geen kosten voor de gemeente zijn.

Gezien echter de huidige problemen met het rioleringsysteem en de toename van deze problemen met de komst van de nieuwe woningen, is het zeer aannemelijk dat het kostenverhaal hieromtrent met gemeenschapsgeld zal worden betaald.

Antwoord gemeente

Ad. 6. De bouwrechten die in het betreffende bestemmingsplan Antonlaan-Weeshuislaan mogelijk worden gemaakt, zijn niet significant groter dan de rechten die in het vigerende bestemmingsplan Slotlaan-Antonlaan middels de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de planlocatie. De stelling van reclamant dat deze enorm toe zullen nemen, is daarmee feitelijk onjuist. Dat betekent dat er geen sprake is van een planologische verslechtering en er derhalve op voorhand ook geen reden is om rekening te houden met een forse planschadeclaim.

De kosten om dit bestemmingsplan te maken en de kosten voor de benodigde onderzoeken daarvoor zijn door de ontwikkelaar voor zijn rekening genomen.

Aansluitingen op de nutsvoorzieningen (waaronder riolering) en openbare weg kunnen via de leges en aansluitkosten worden verhaald.

Bij de gemeente zijn geen capaciteitsproblemen met het riool aan de Antonlaan bekend. Volgens het Basisrioleringplan van de gemeente heeft de riolering voldoende capaciteit om het afvalwater van de beoogde bebouwing te kunnen verwerken. Het hemelwater wordt niet op het riool geloosd, maar moet in de bodem worden teruggevoerd. Alleen bij extreem veel regen is er kans op water op straat, maar staat los van het aanbod van vuilwater.

7. Financiële haalbaarheid.

Er zijn twijfels over de financiële haalbaarheid. Reclamant had graag een grondexploitatie gezien waarin de financiële uitvoerbaarheid was aangetoond. Reclamant vindt het ook vreemd dat er geen regels zijn opgenomen over de verdeling tussen al dan niet dure koopappartementen en sociale woningbouw. Een eerlijke verdeling tussen vrije markt woningen en sociale woningbouw sluit goed aan bij de bestaande situatie aan de Antonlaan.

Antwoord gemeente

Ad. 6. In hst. 6 van de toelichting wordt uiteengezet dat een grondexploitatie in het kader van de vaststelling van voorliggend

bestemmingsplan, niet noodzakelijk is omdat er geen kosten voor de gemeente mee gemoeid zijn.

Voor wat betreft de verdeling van de woningen over de verschillende prijscategorieën is in hst. 4 van de toelichting opgemerkt dat, indien nodig om aan de woonvisie van de gemeente Zeist te kunnen voldoen, een afdracht zal worden betaald.

8. Overleg Mab, Van Wijnen en betrokken partijen.

Reclamant heeft reeds meerdere malen contact gezocht met alle betrokken partijen over de eventuele horeca mogelijkheden en de invulling van het terrein. Tijdens de inloopavond zijn de bezwaren en opmerkingen kenbaar gemaakt. Hiervan is echter in het plan niets terug te vinden.

Reclamant is teleurgesteld en is van mening dat geen evenredige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Reclamant geeft open te staan voor elk overleg betreffende de invulling van het Stinkens terrein.

Antwoord gemeente

Ad. 8.

De actieve opstelling van reclamant wordt zeer gewaardeerd. Maar de grond is in eigendom van MAB/Van Wijnen. Die heeft daarvoor een plan ontwikkeld binnen de geldende regels en draagt daarvoor ook alle risico's. Daarbij heeft ze zoveel mogelijk rekening gehouden met de burens door het bouwplan op een goede wijze in de omgeving in te passen. Op dit moment is de aanvaardbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan aan de orde. Daarbij zijn alle betrokken belangen afgewogen. Pas als het onderhavige bestemmingsplan kennelijk als onaanvaardbaar moet worden aangemerkt, komen eventuele alternatieven in beeld.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Algemeen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op één punt gewijzigd. In artikel 2.4 zijn de voorbeelden (van ondergeschikte bouwonderdelen) liftschachten en technische installaties geschrapt omdat deze ook niet in het SVBP2008 zijn genoemd.

De liftschachten en technische installaties zullen in het kader van dit bestemmingsplan wel als 'daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen' in de zin van artikel 2.4 worden aangemerkt. Eén en ander zal in de toelichting op de regels worden opgenomen.

Verder is er één ambtshalve wijziging op de verbeelding doorgevoerd. De digitale bouwtekeningen zijn nog eens onder de digitale verbeelding van het bestemmingsplan gelegd. Daaruit bleek dat een geringe verschuiving van bestemmings- en bouwgrenzen noodzakelijk was. De grootste verschuiving zat aan de zijde van de verkeersbestemming en geeft in het veld een verschuiving van 60 centimeter.

Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld.

Bijlage Bezonningsstudie Weeshuislaan Zeist, 12 januari 2012

BEZONNINGSSTUDIE

WEESHUISLAAN, ZEIST

12 januari 2012

- 1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN
- 2 BESTEMMINGSPLAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011
- 3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011

attika architecten

BEZONNINGSSTUDIE

WEESHUISLAAN, ZEIST

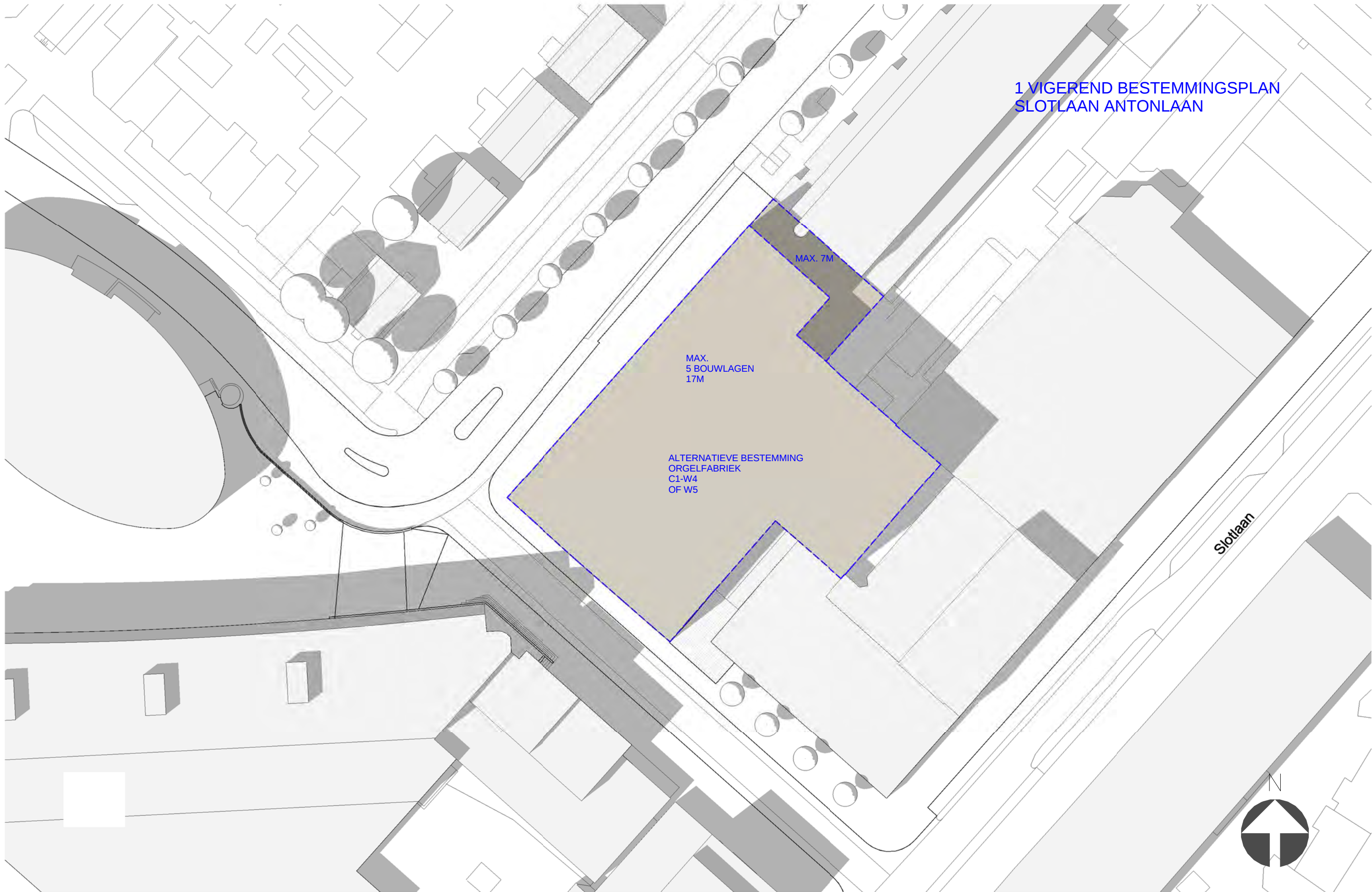
12 januari 2012

1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

21 Maart / september

21 juni

21 augustus



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN
SLOTLAAN ANTONLAAN

MAX. 7M

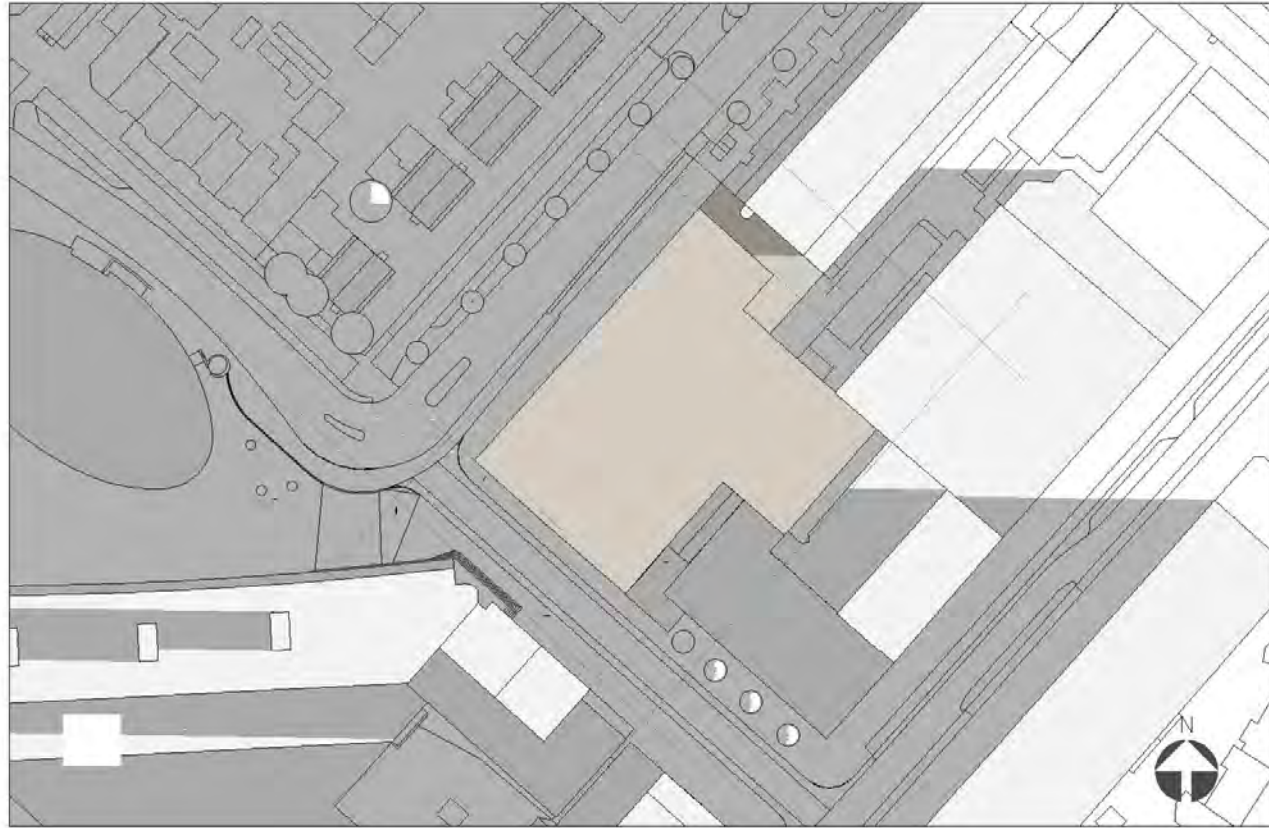
MAX.
5 BOUWLAGEN
17M

ALTERNATIEVE BESTEMMING
ORGELFABRIEK
C1-W4
OF W5

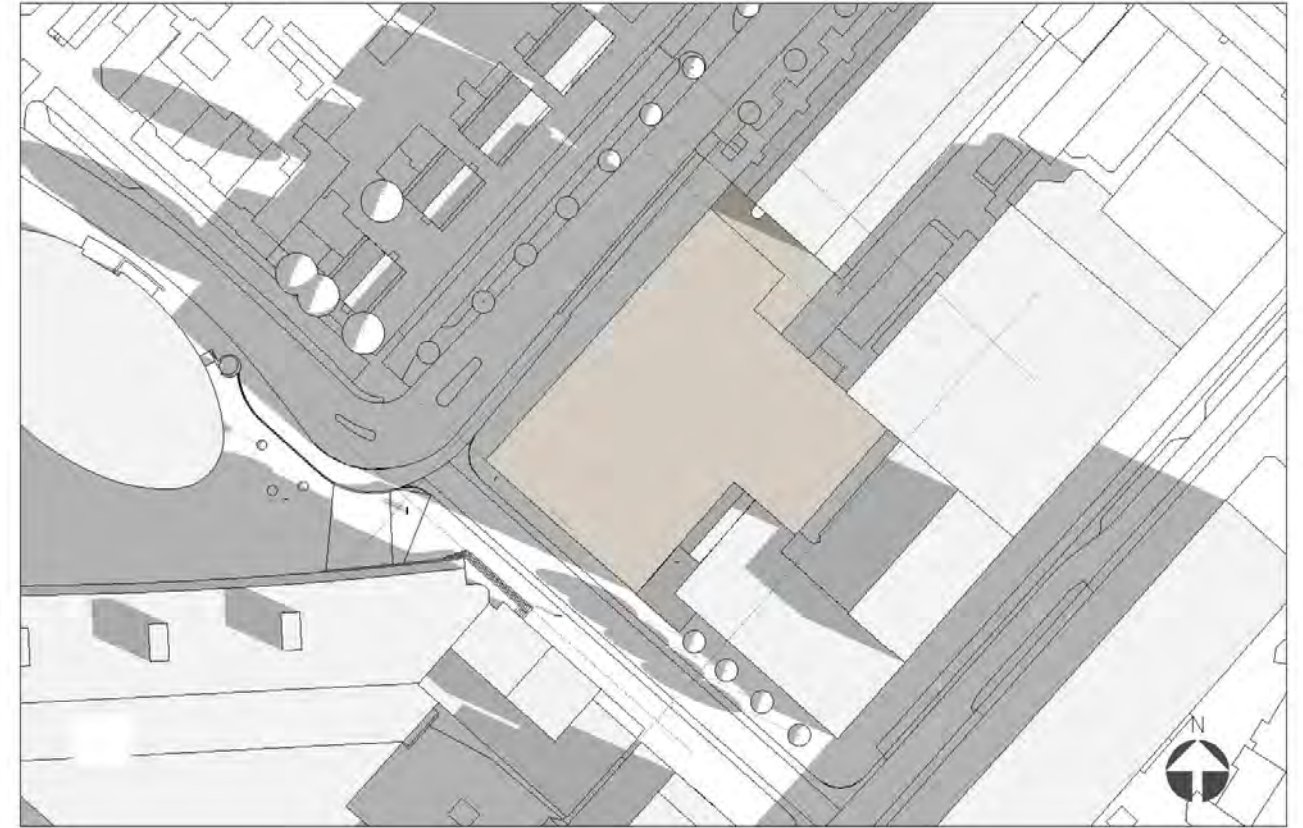
Slotlaan



[14 of 26] [March 21, 2011 - 06:44]



[16 of 26] [March 21, 2011 - 08:44]



21 Maart / september

[15 of 26] [March 21, 2011 - 07:44]



[17 of 26] [March 21, 2011 - 09:44]

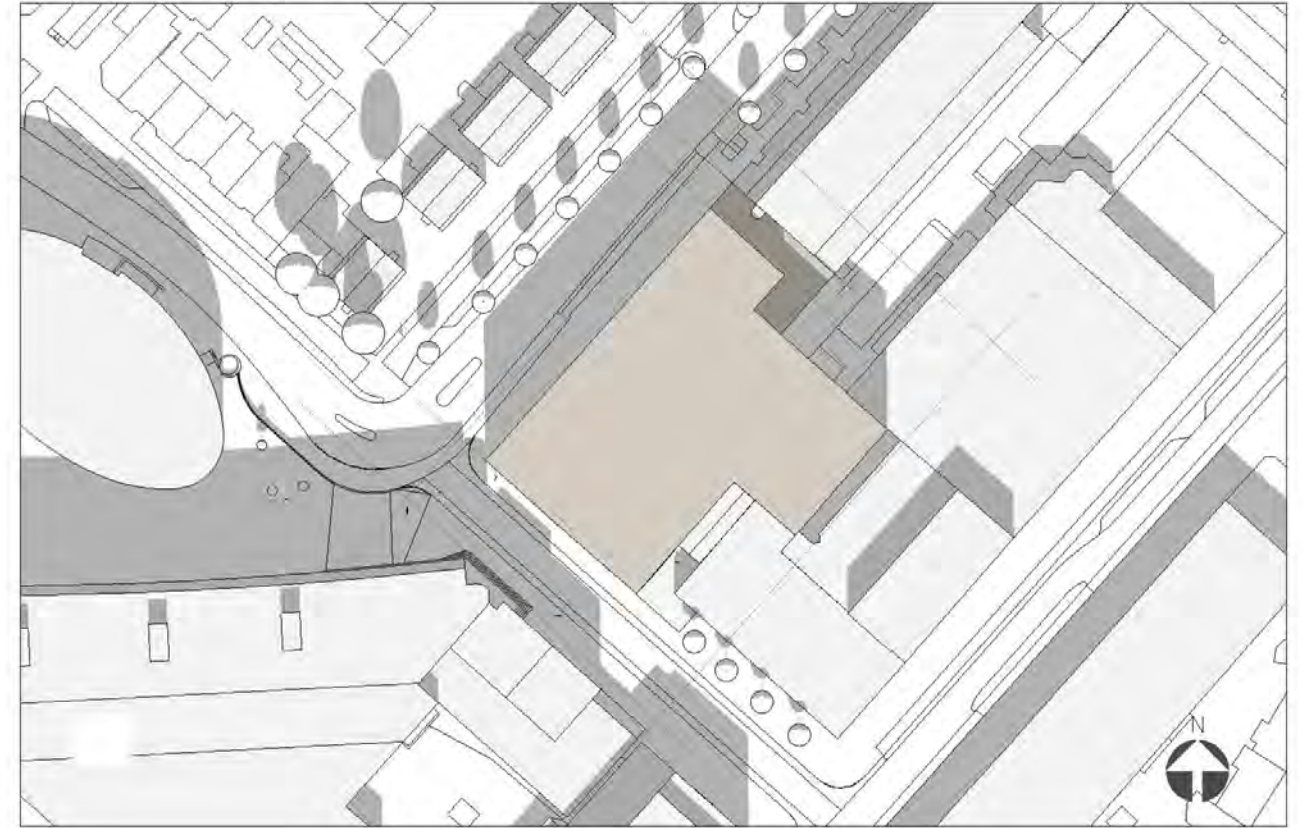


1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

[18 of 26] [March 21, 2011 - 10:44]



[20 of 26] [March 21, 2011 - 12:44]



21 Maart / september

[19 of 26] [March 21, 2011 - 11:44]



[21 of 26] [March 21, 2011 - 13:44]

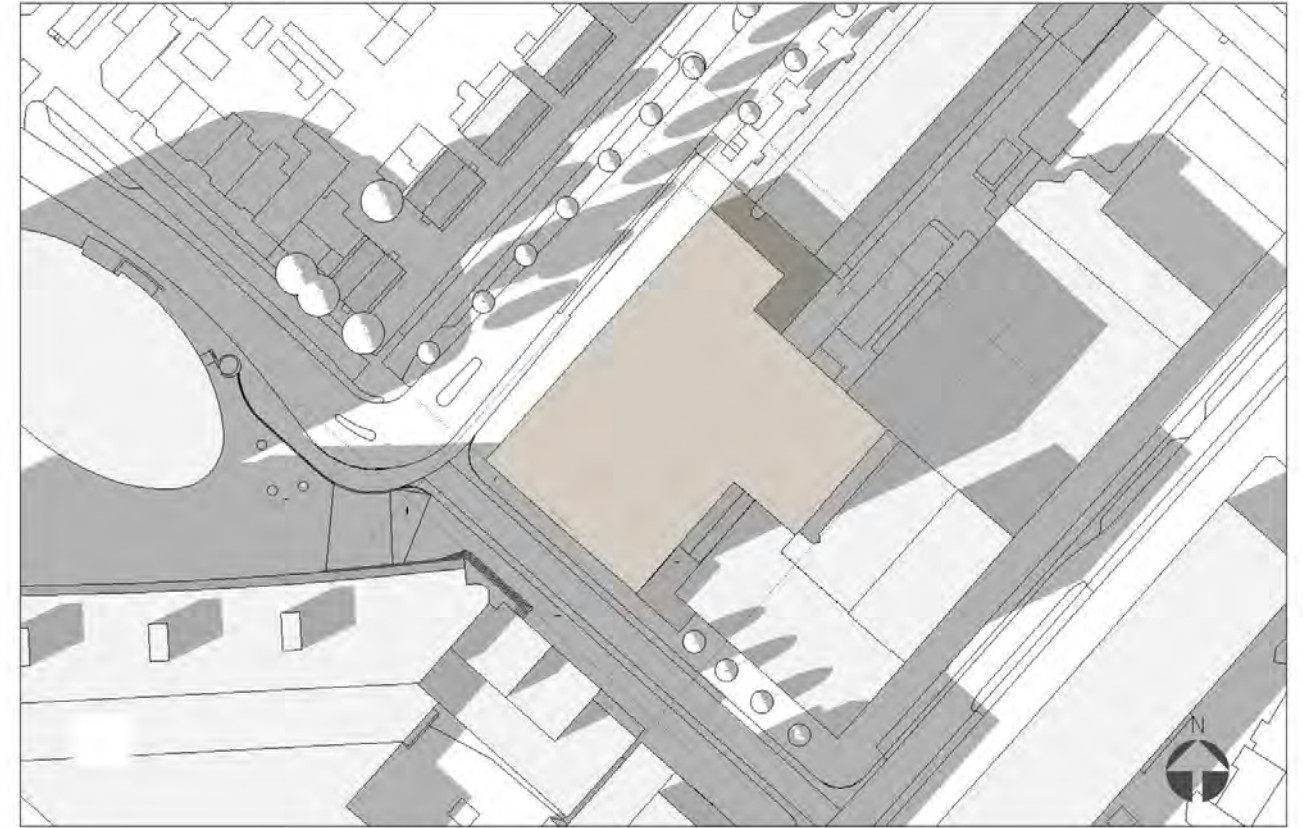


1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

[22 of 26] [March 21, 2011 - 14:44]



[24 of 26] [March 21, 2011 - 16:44]

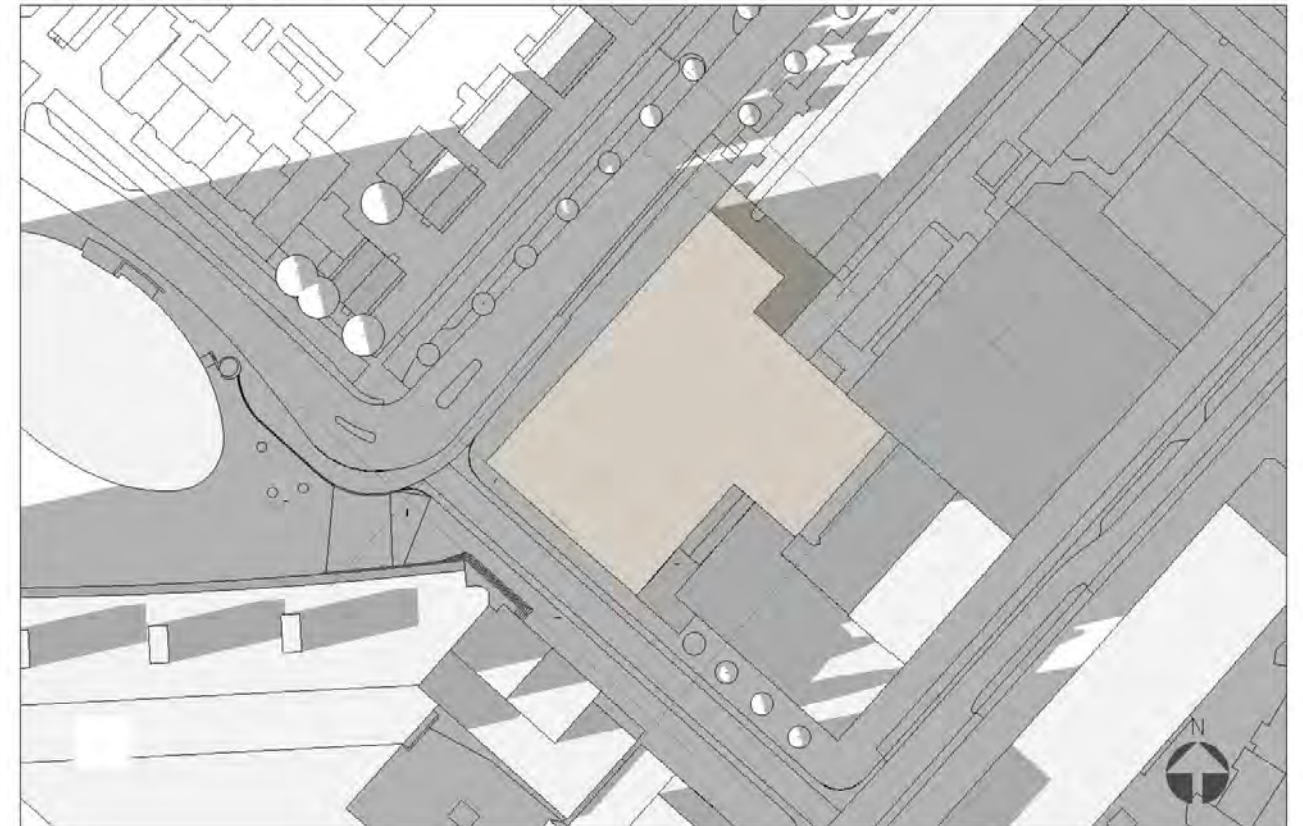


21 Maart / september

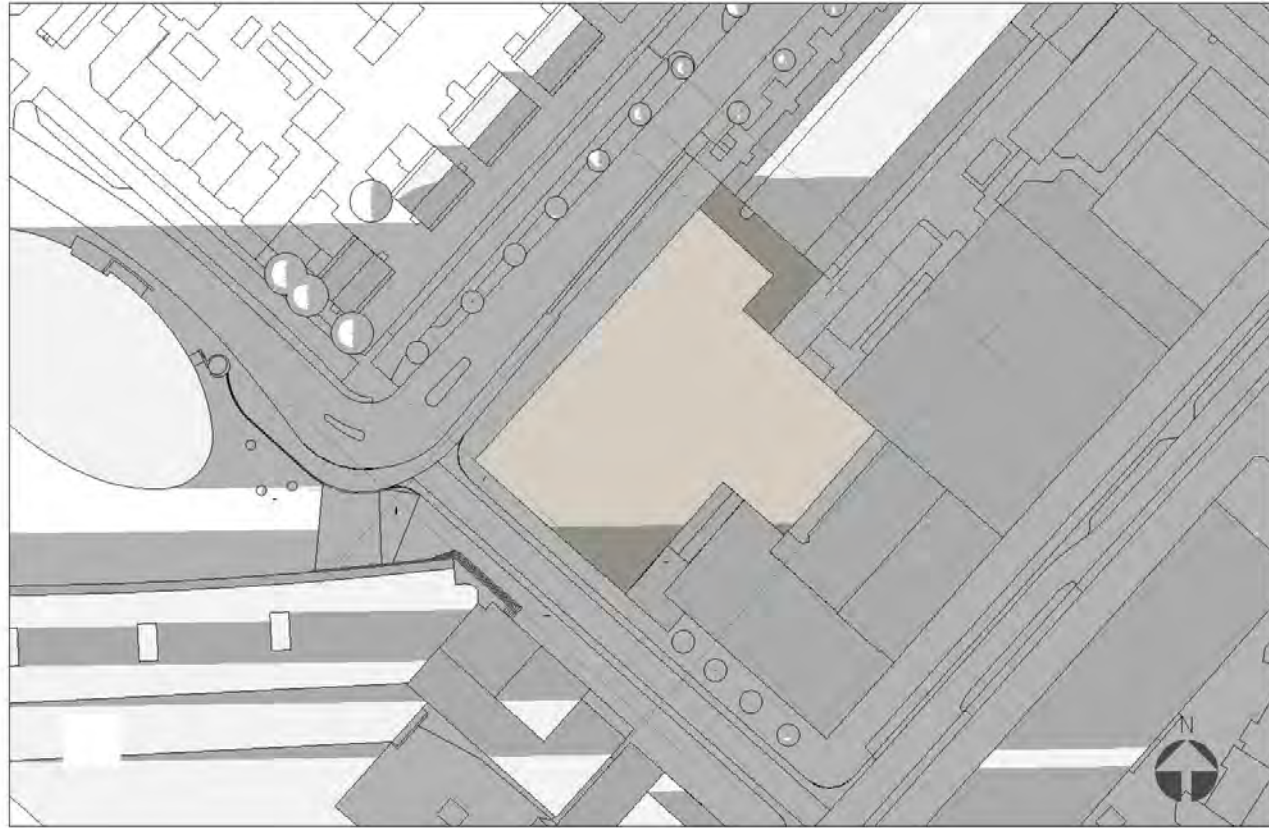
[23 of 26] [March 21, 2011 - 15:44]



[25 of 26] [March 21, 2011 - 17:44]



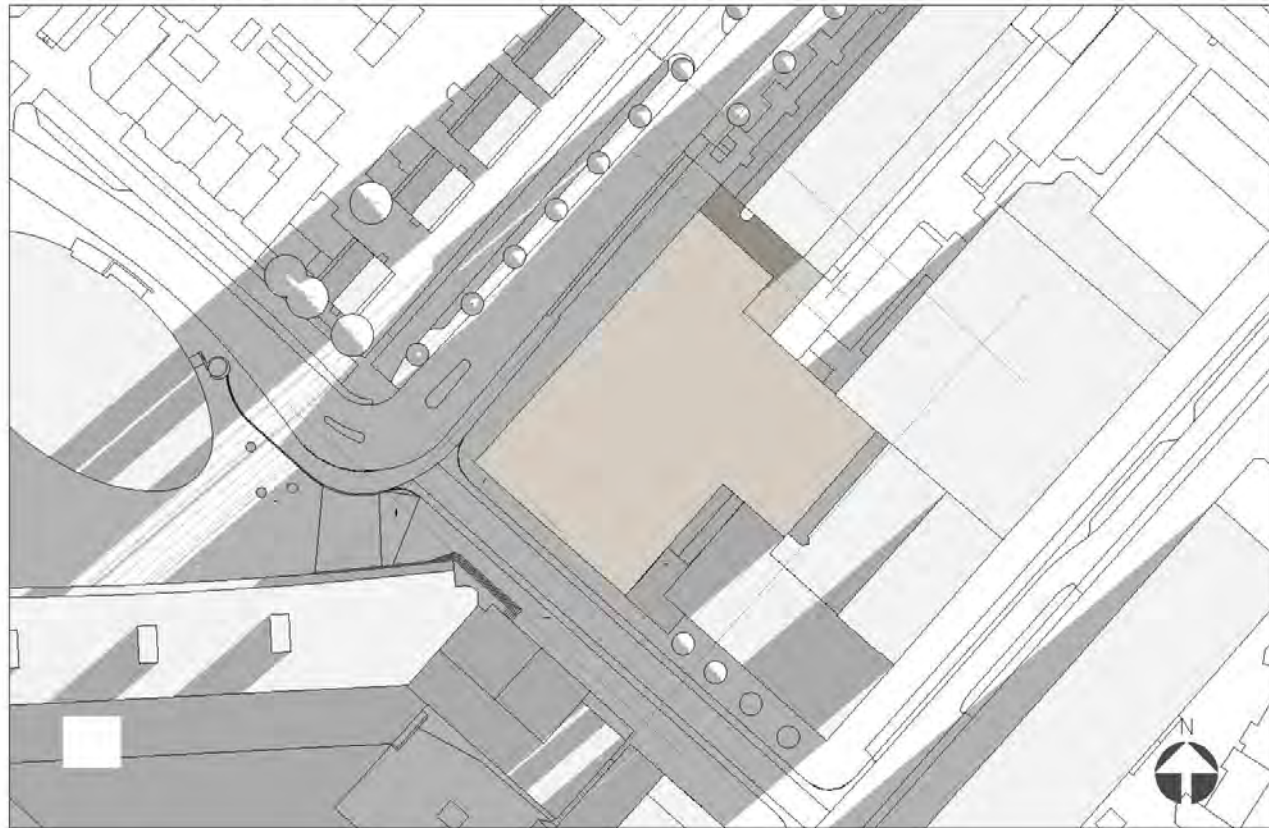
1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

21 juni

[18 of 34] [June 21, 2011 - 04:21]



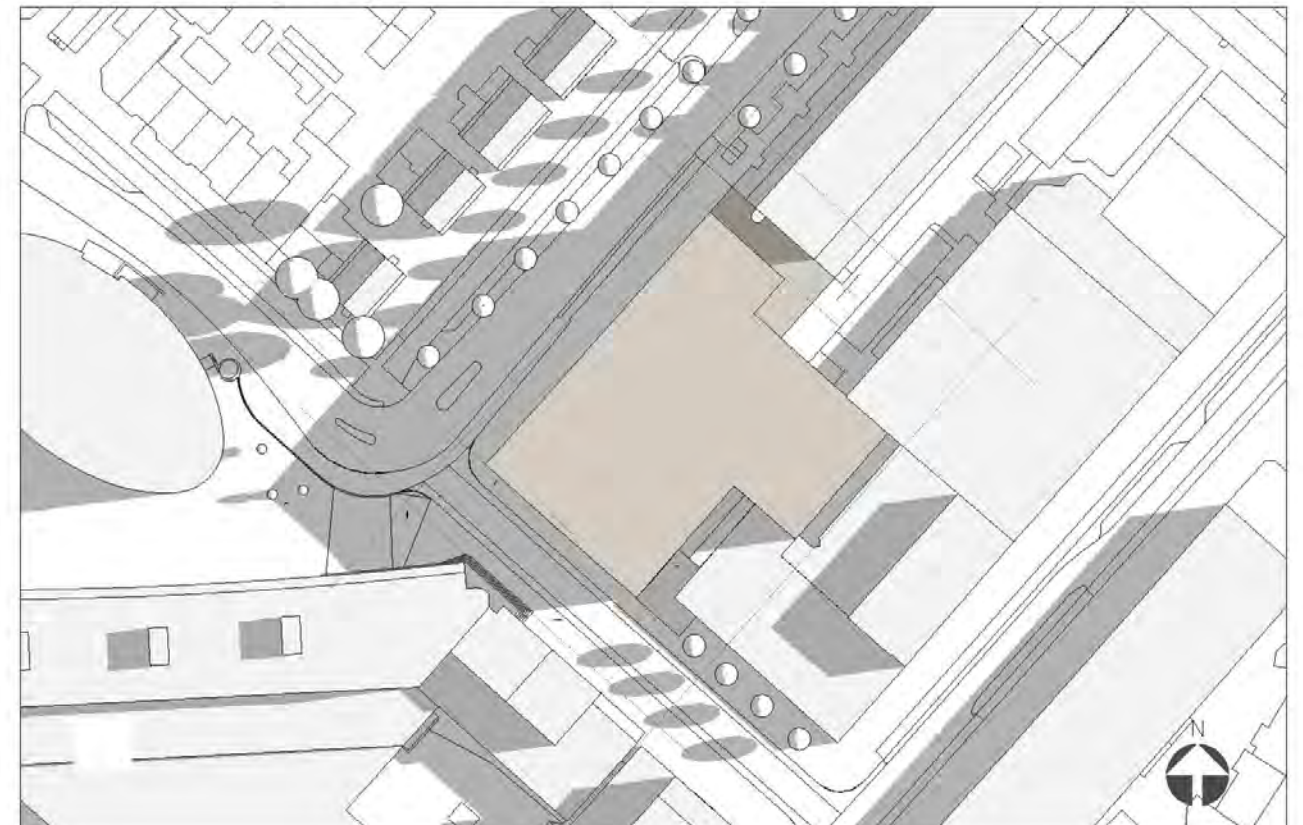
[20 of 34] [June 21, 2011 - 06:21]



[19 of 34] [June 21, 2011 - 05:21]



[21 of 34] [June 21, 2011 - 07:21]



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

[22 of 34] [June 21, 2011 - 08:21]



[24 of 34] [June 21, 2011 - 10:21]



[23 of 34] [June 21, 2011 - 09:21]

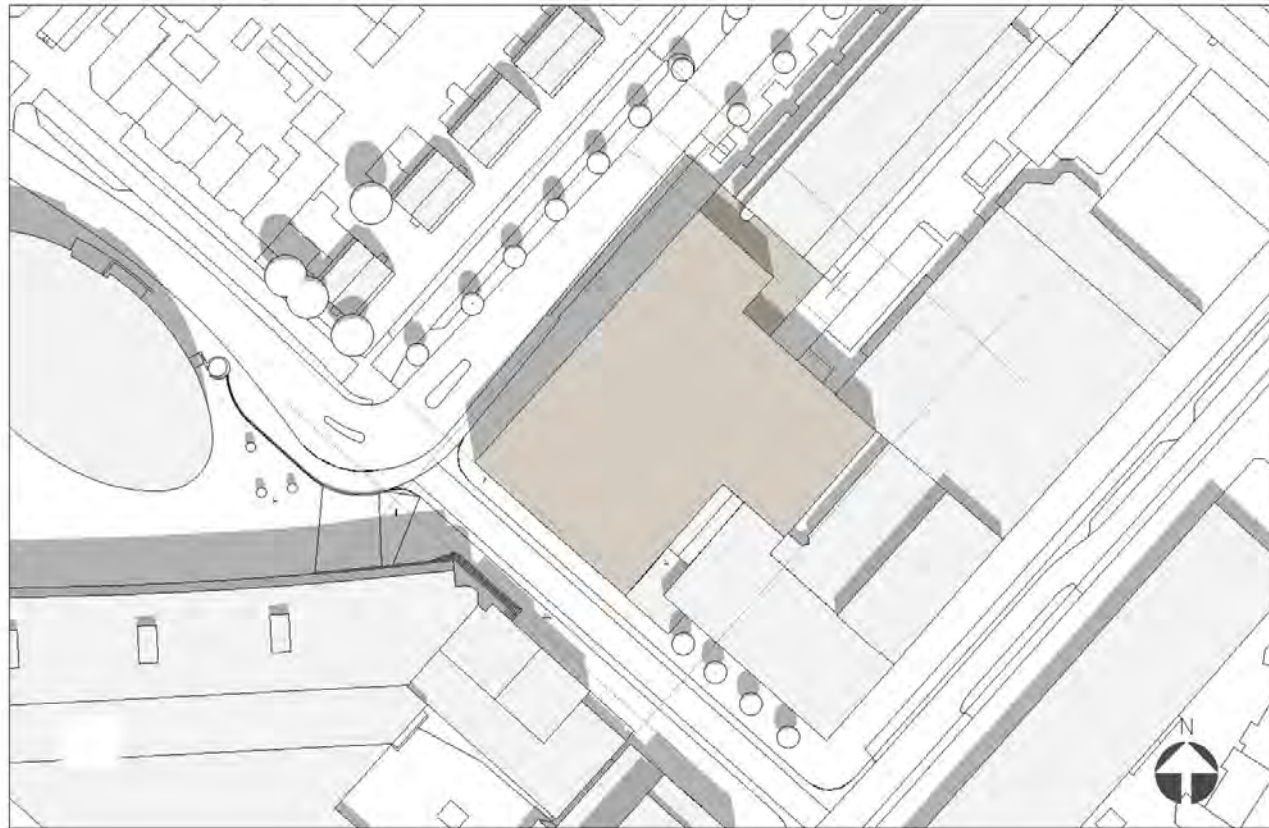


[25 of 34] [June 21, 2011 - 11:21]

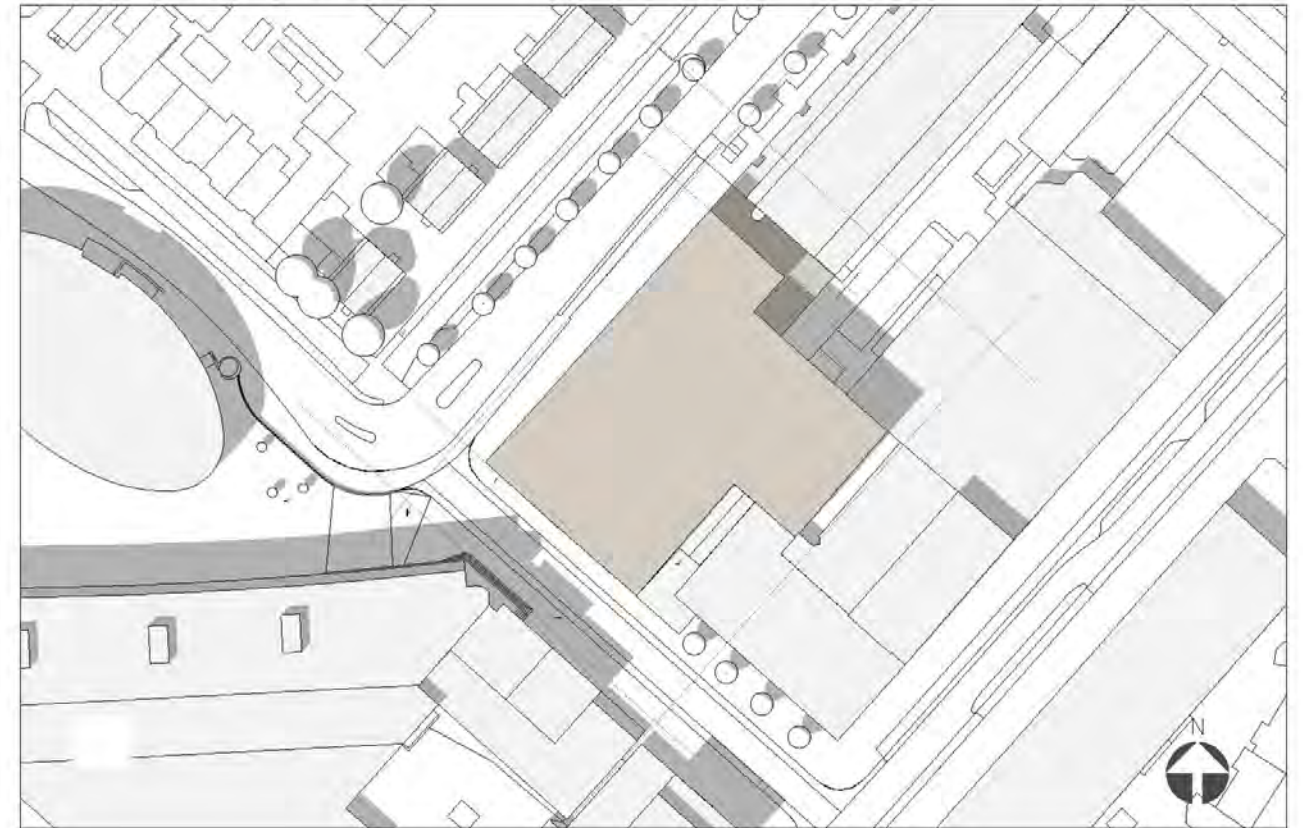


1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

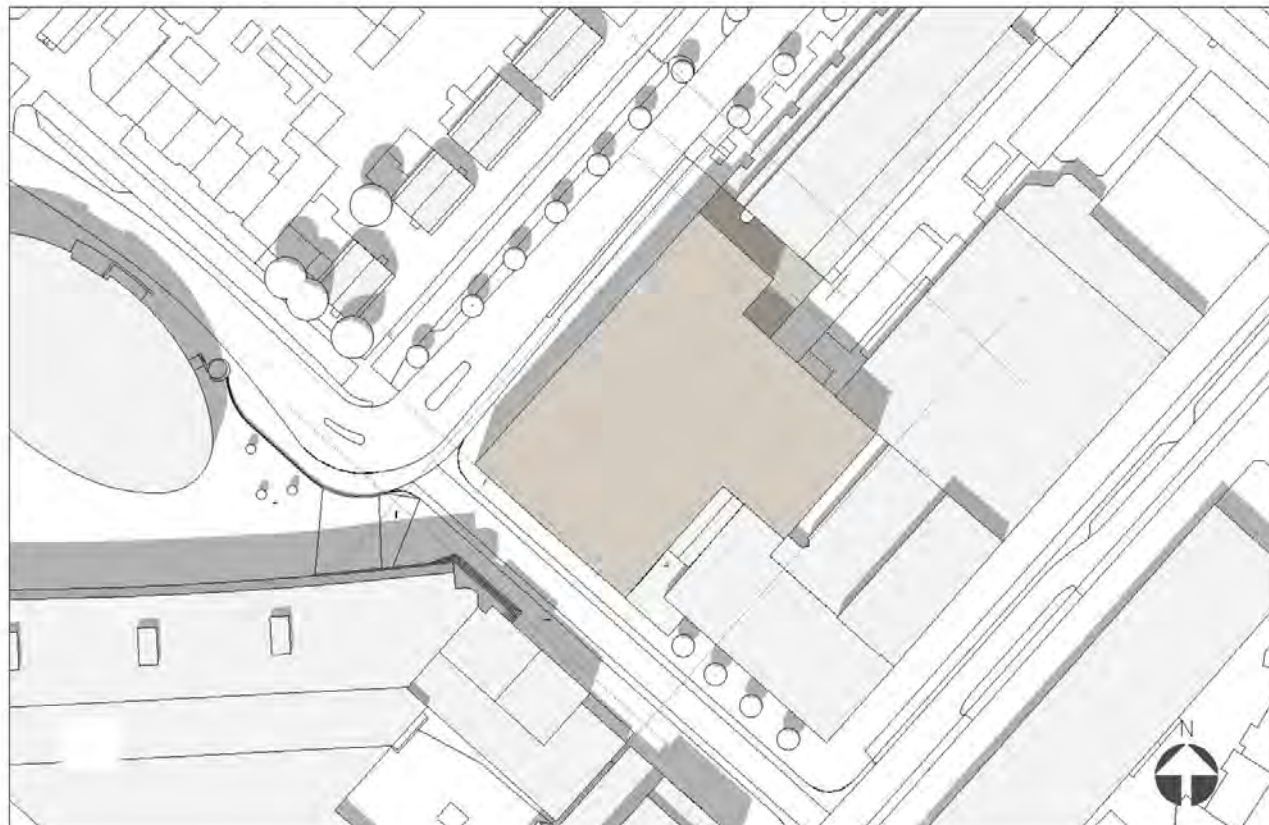
[26 of 34] [June 21, 2011 - 12:21]



[28 of 34] [June 21, 2011 - 14:21]



[27 of 34] [June 21, 2011 - 13:21]

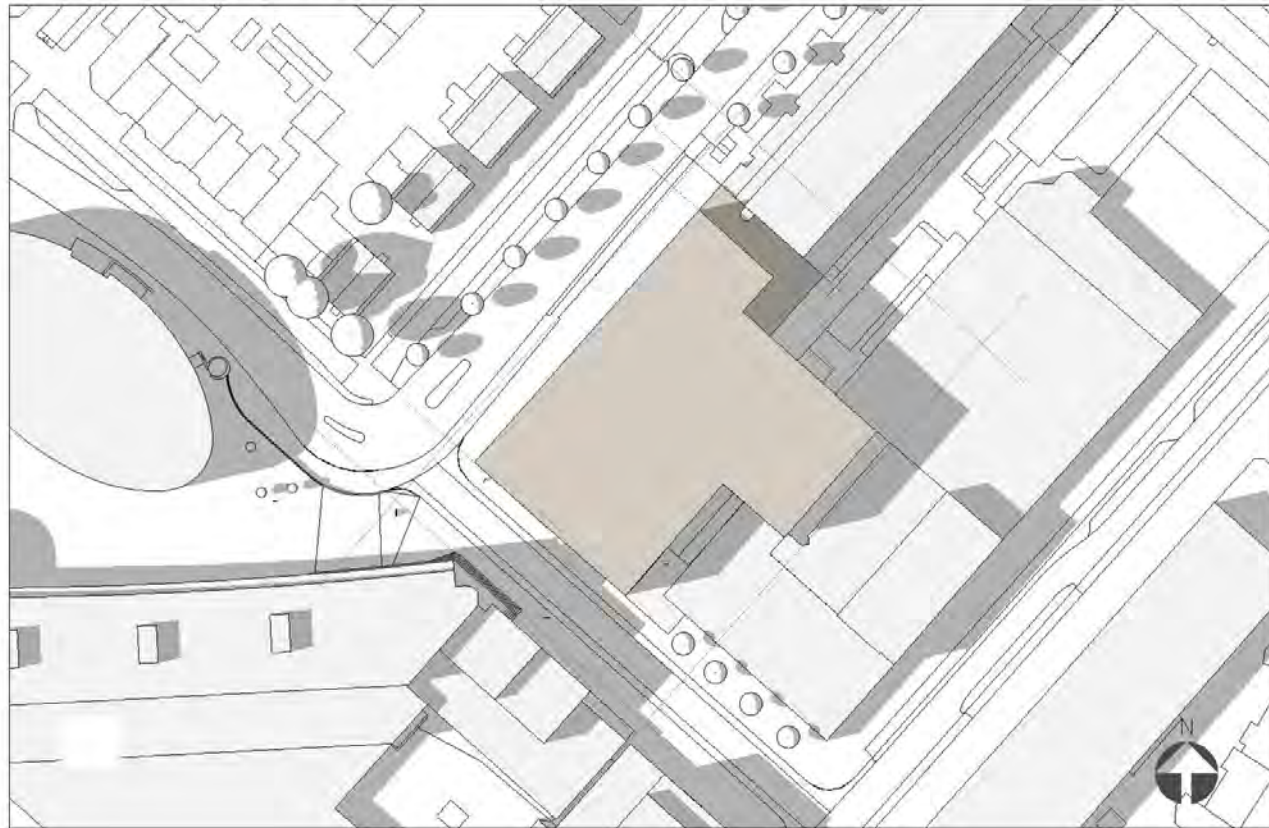


[29 of 34] [June 21, 2011 - 15:21]



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

[30 of 34] [June 21, 2011 - 16:21]



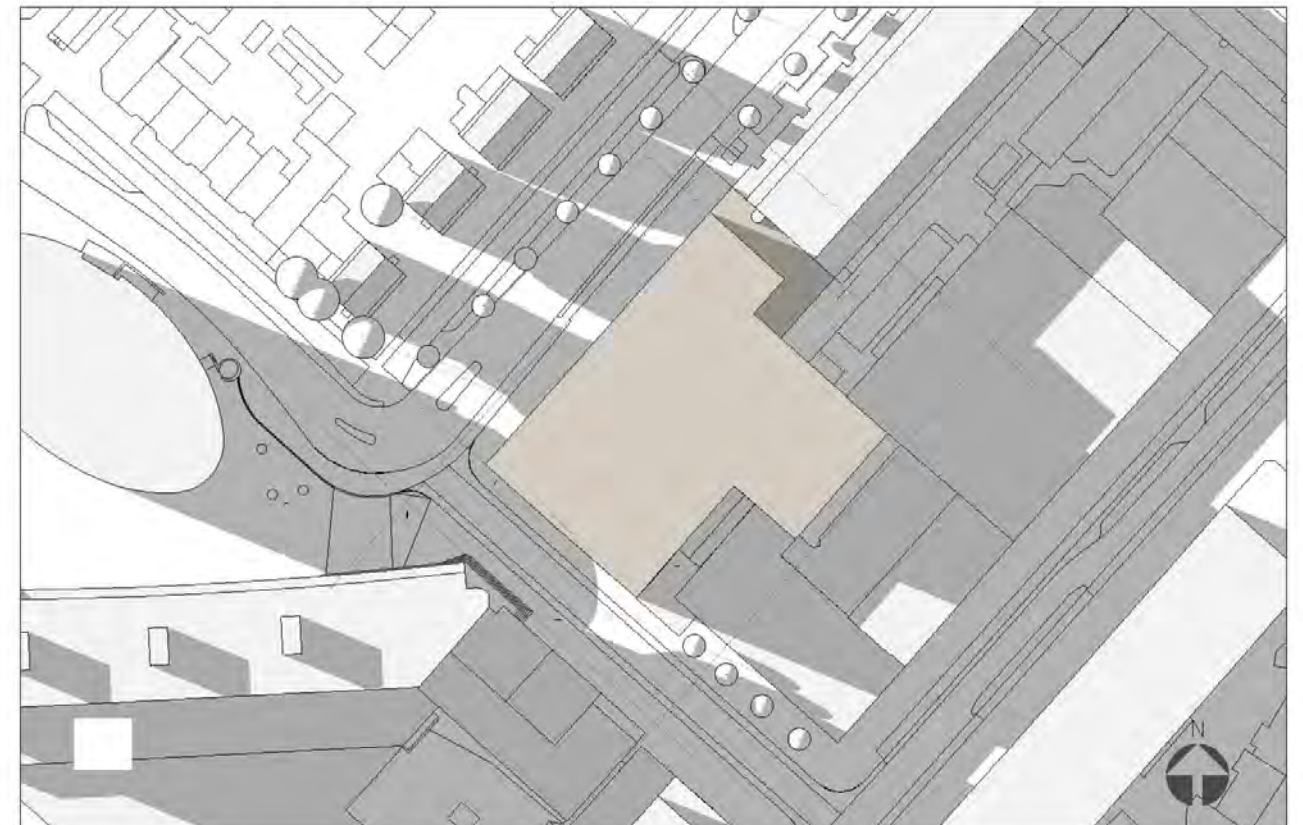
[32 of 34] [June 21, 2011 - 18:21]



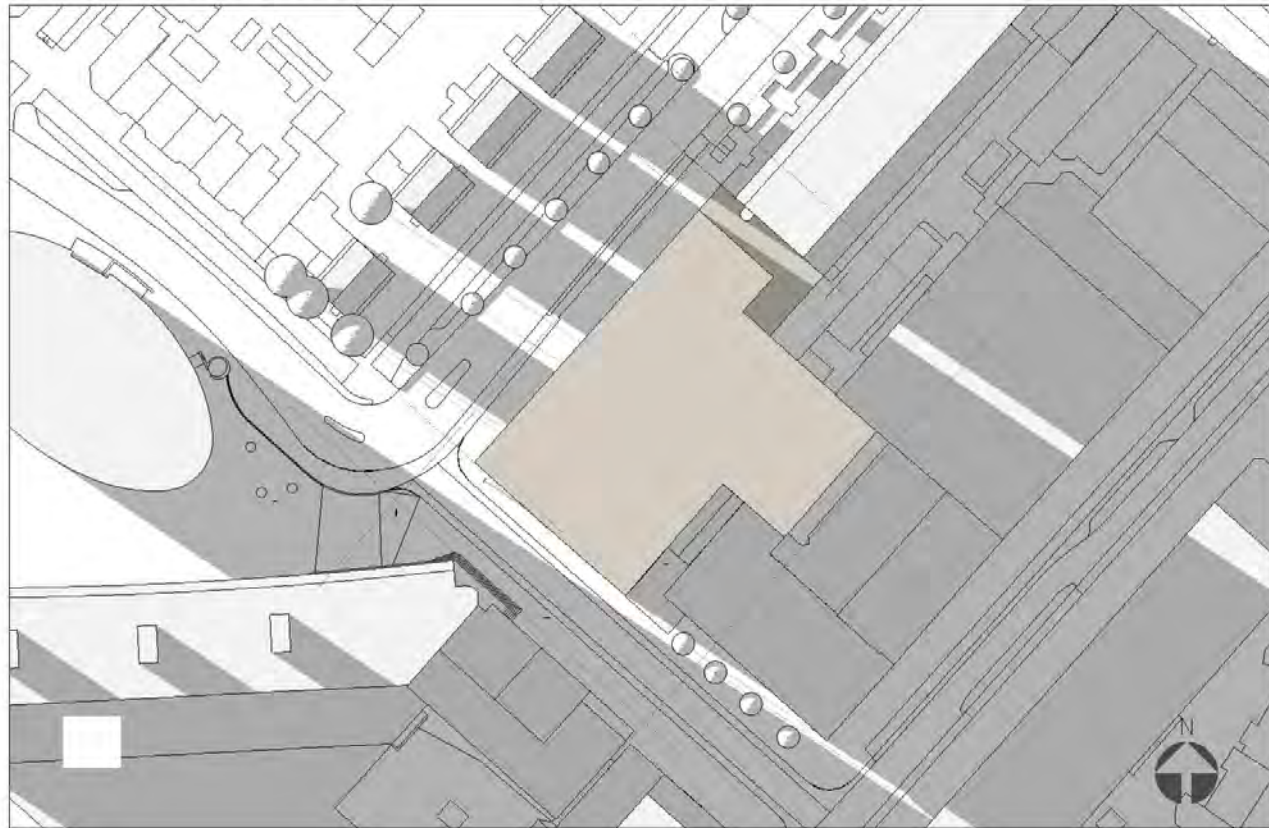
[31 of 34] [June 21, 2011 - 17:21]



[33 of 34] [June 21, 2011 - 19:21]



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

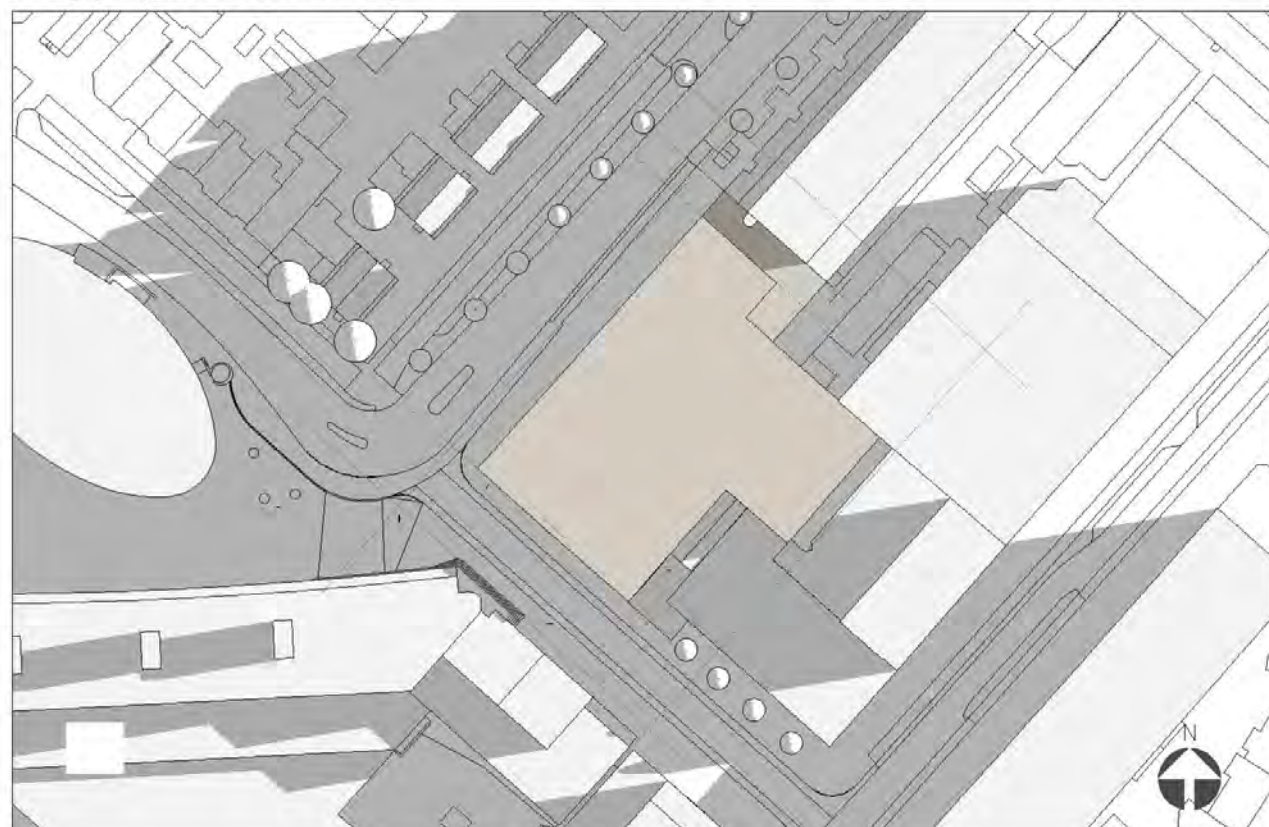
[16 of 30] [August 21, 2011 - 05:33]



[18 of 30] [August 21, 2011 - 07:33]



[17 of 30] [August 21, 2011 - 06:33]



[19 of 30] [August 21, 2011 - 08:33]



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

21 augustus

[20 of 30] [August 21, 2011 - 09:33]



[22 of 30] [August 21, 2011 - 11:33]



[21 of 30] [August 21, 2011 - 10:33]



[23 of 30] [August 21, 2011 - 12:33]



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

21 augustus

[24 of 30] [August 21, 2011 - 13:33]



[26 of 30] [August 21, 2011 - 15:33]



[25 of 30] [August 21, 2011 - 14:33]



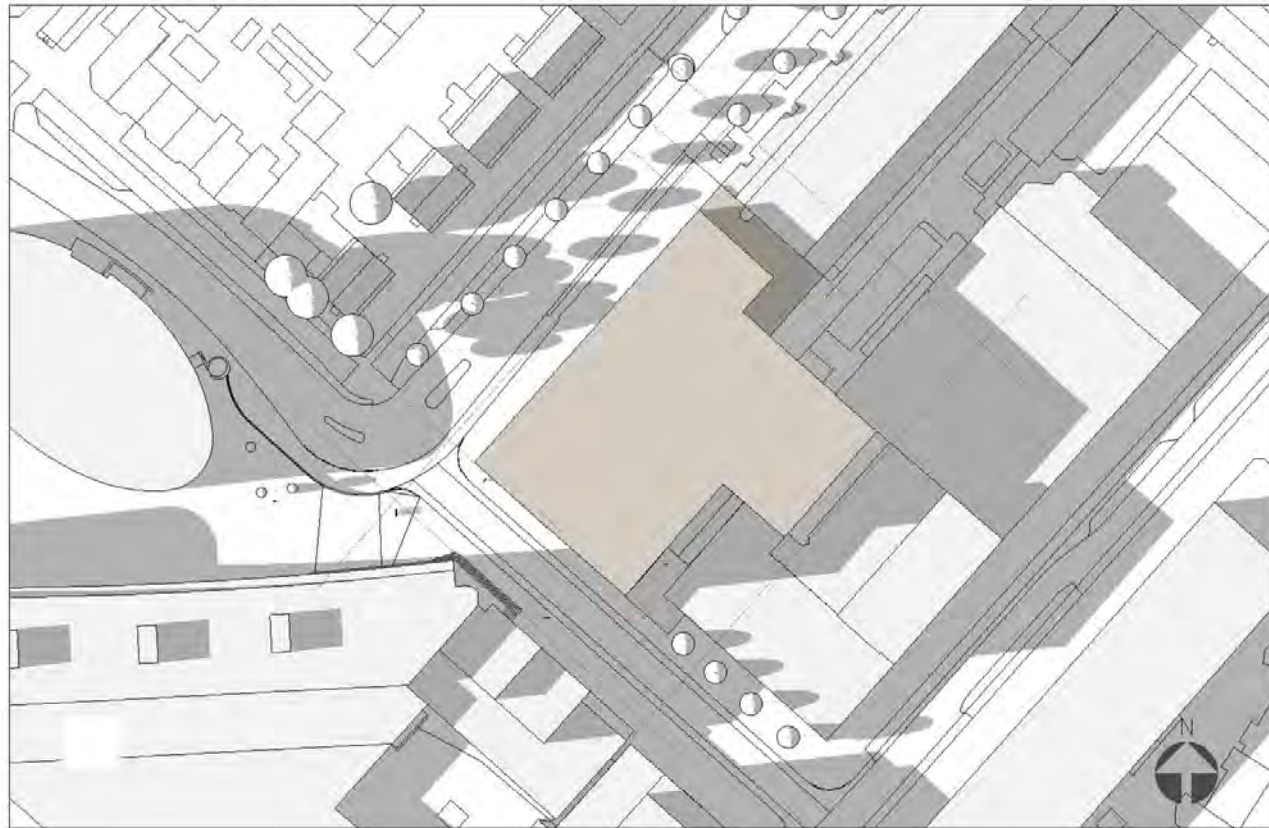
[27 of 30] [August 21, 2011 - 16:33]



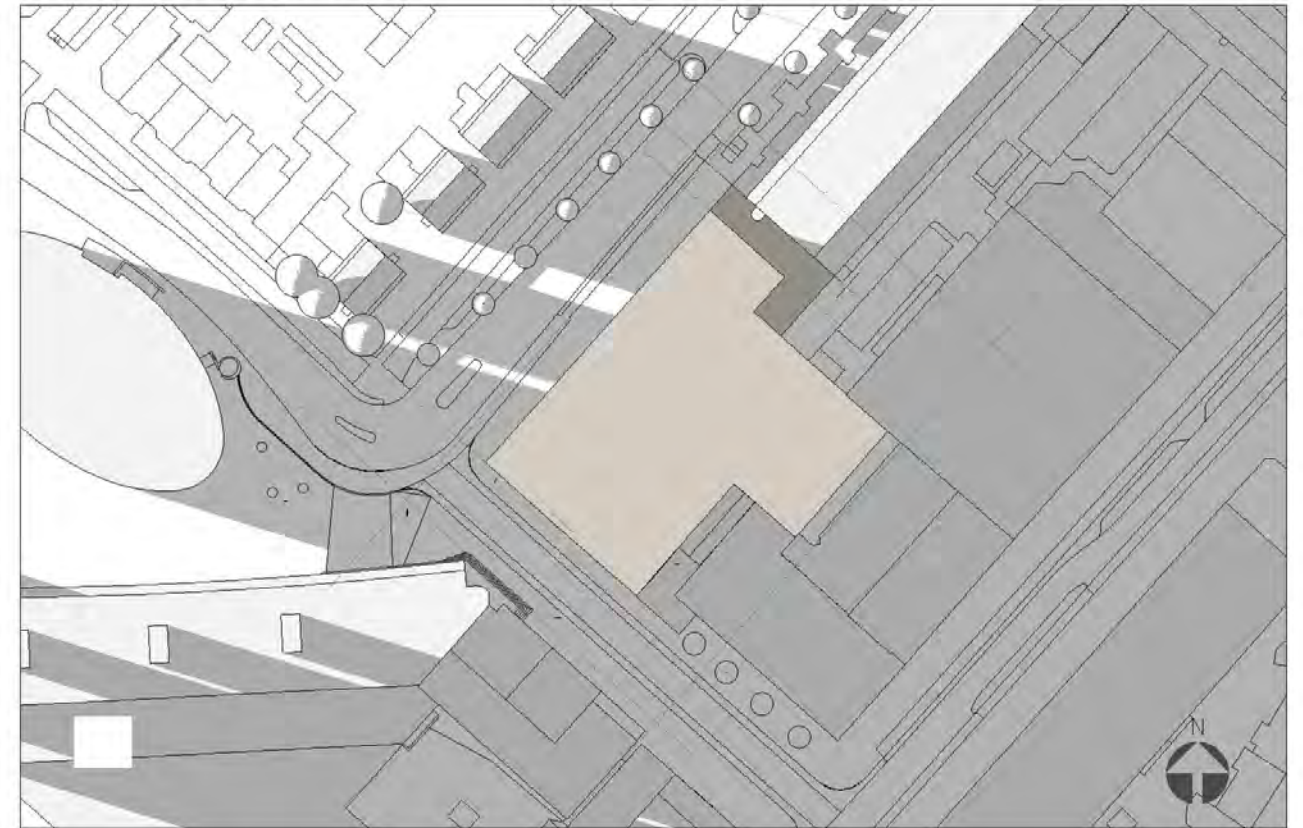
1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

21 augustus

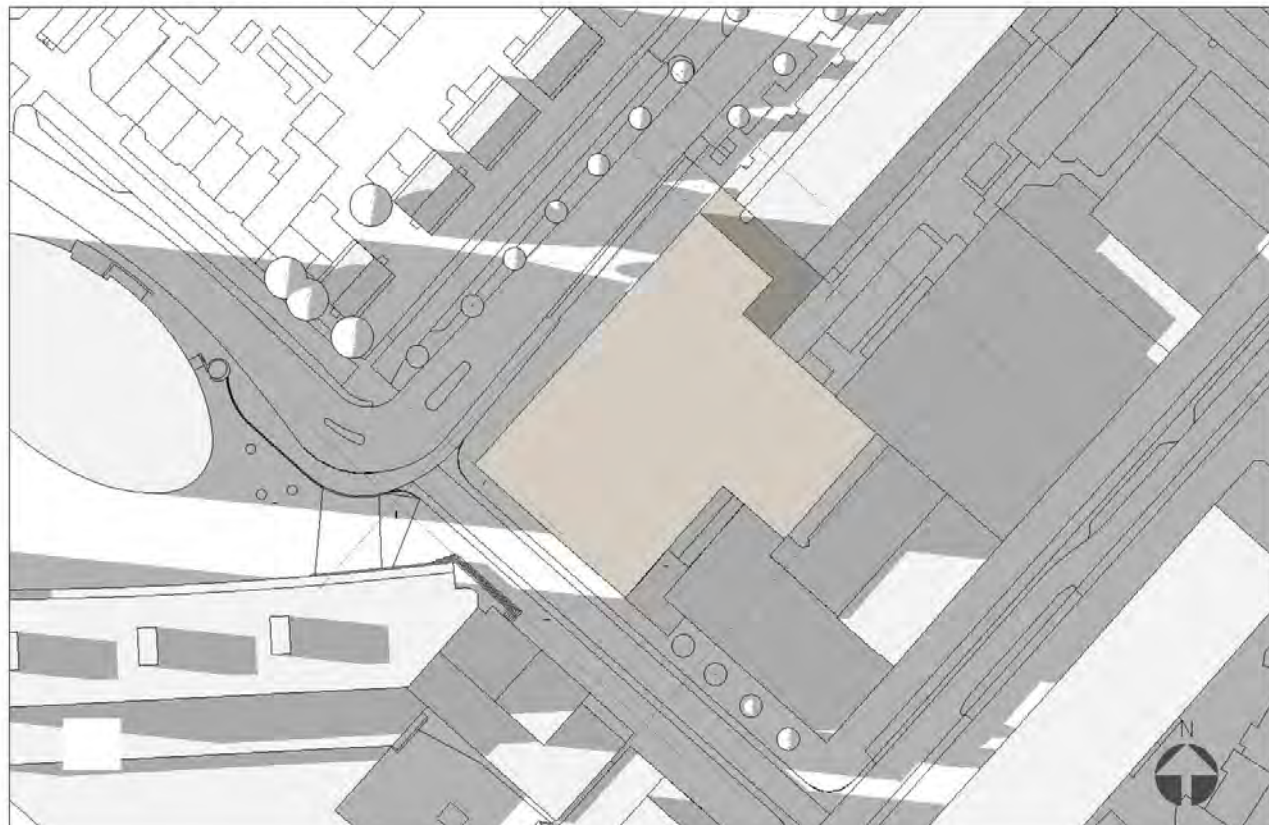
[28 of 30] [August 21, 2011 - 17:33]



[30 of 30] [August 21, 2011 - 19:33]



[29 of 30] [August 21, 2011 - 18:33]



1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN, SLOTLAAN ANTONLAAN

BEZONNINGSSTUDIE

WEESHUISLAAN, ZEIST

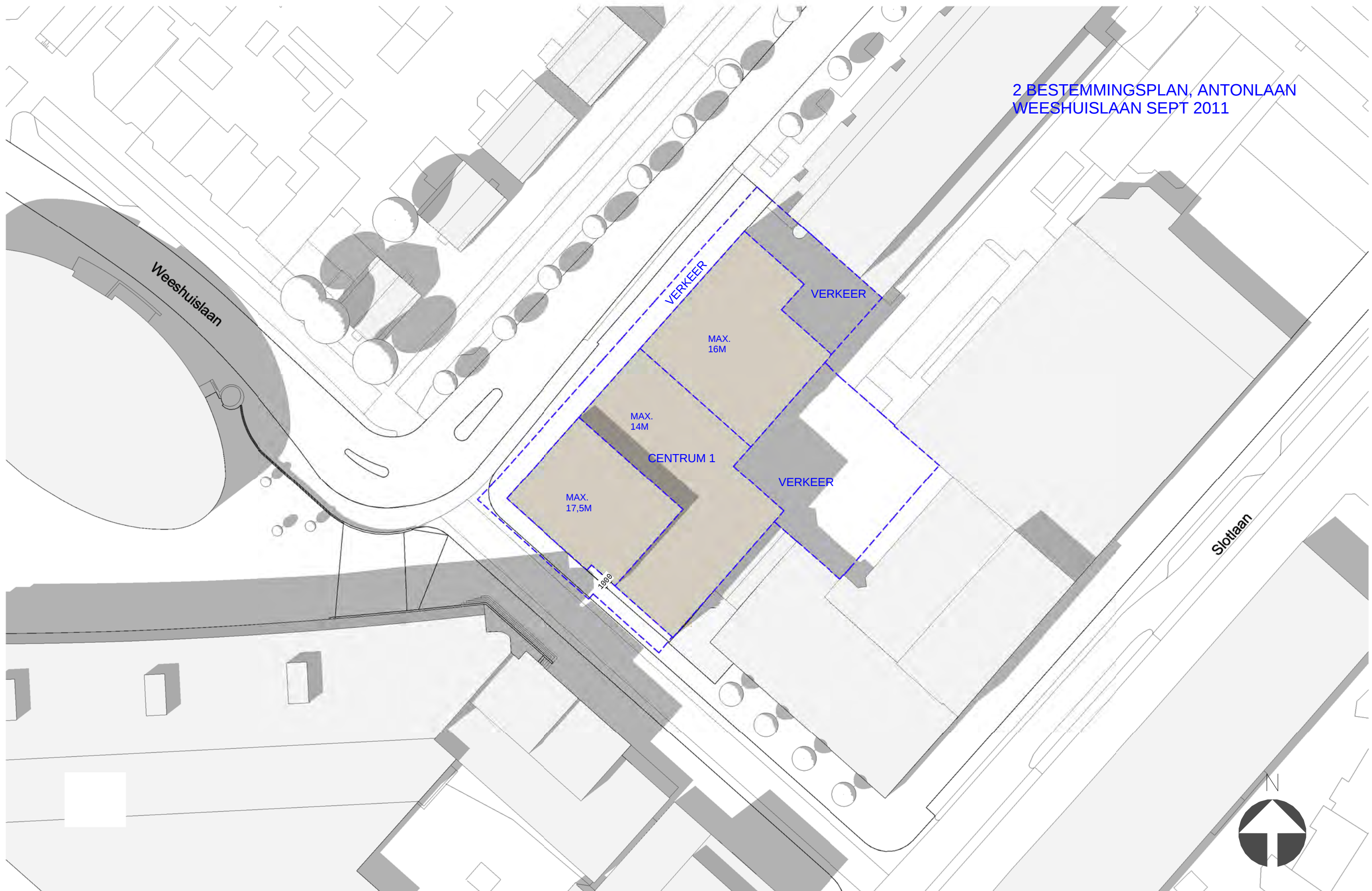
12 januari 2012

2 BESTEMMINGSPLAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

21 maart / september

21 juni

21 augustus



2 BESTEMMINGSPLAN, ANTONLAAN
WEESHUISLAAN SEPT 2011

project : Weeshuislaan Zeist
opdrachtgever : MAB Development / van Wijnen Projectontwikkeling B.V.
fase : VOORLOPIG ONTWERP

formaat : A3
schaal : 1 : 500
datum : 12.01.2012

wijz. a :
wijz. b :
wijz. c :

wijz. d :
wijz. e :
wijz. f :

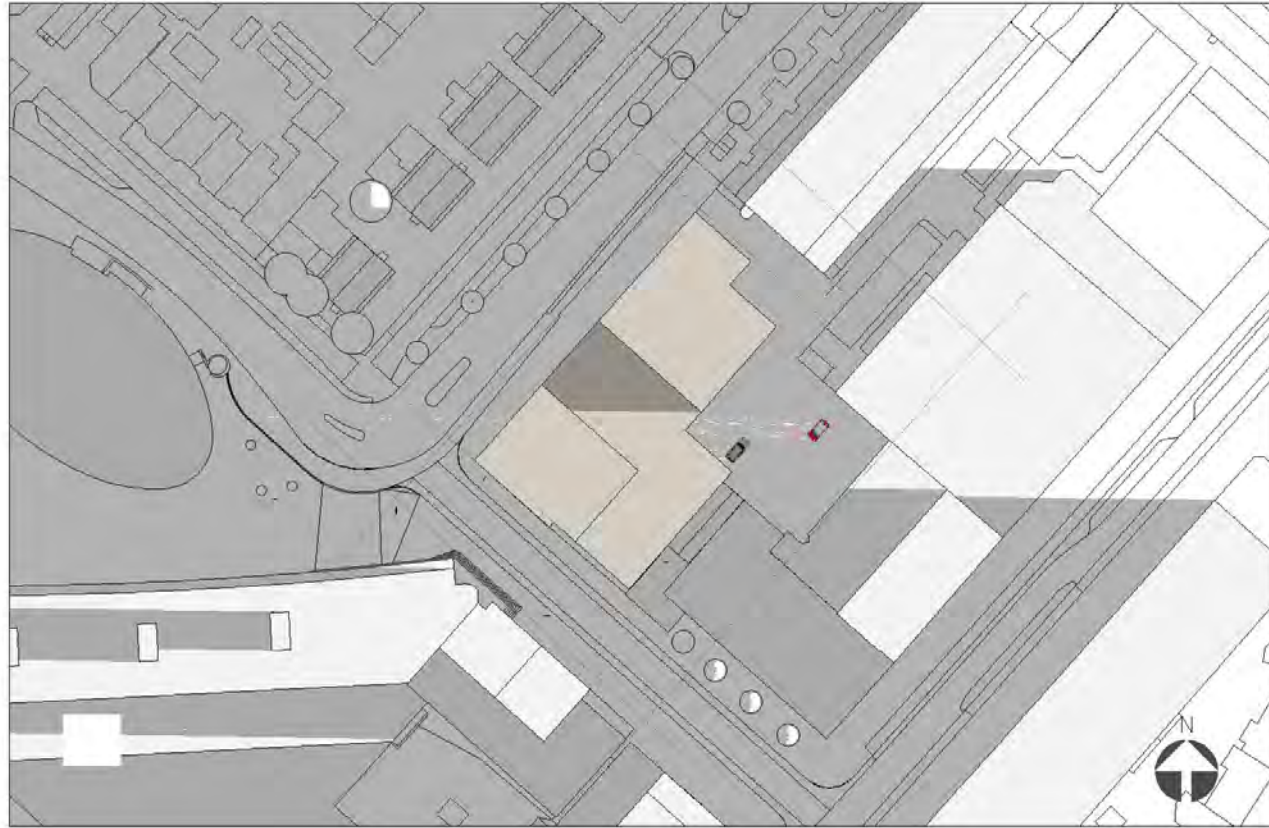
werknr. : A247
tek.nr. :

VO.BZ2

onderwerp : 2 bestemmingsplan, Antonlaan
Weeshuislaan sept. 2011

attika architecten
Bethaniëndwarsstraat 6m 1012 CB Amsterdam
0031 (0)20 3306905 amsterdam@attika.nl www.attika.nl

[14 of 26] [March 21, 2011 - 06:44]



[16 of 26] [March 21, 2011 - 08:44]

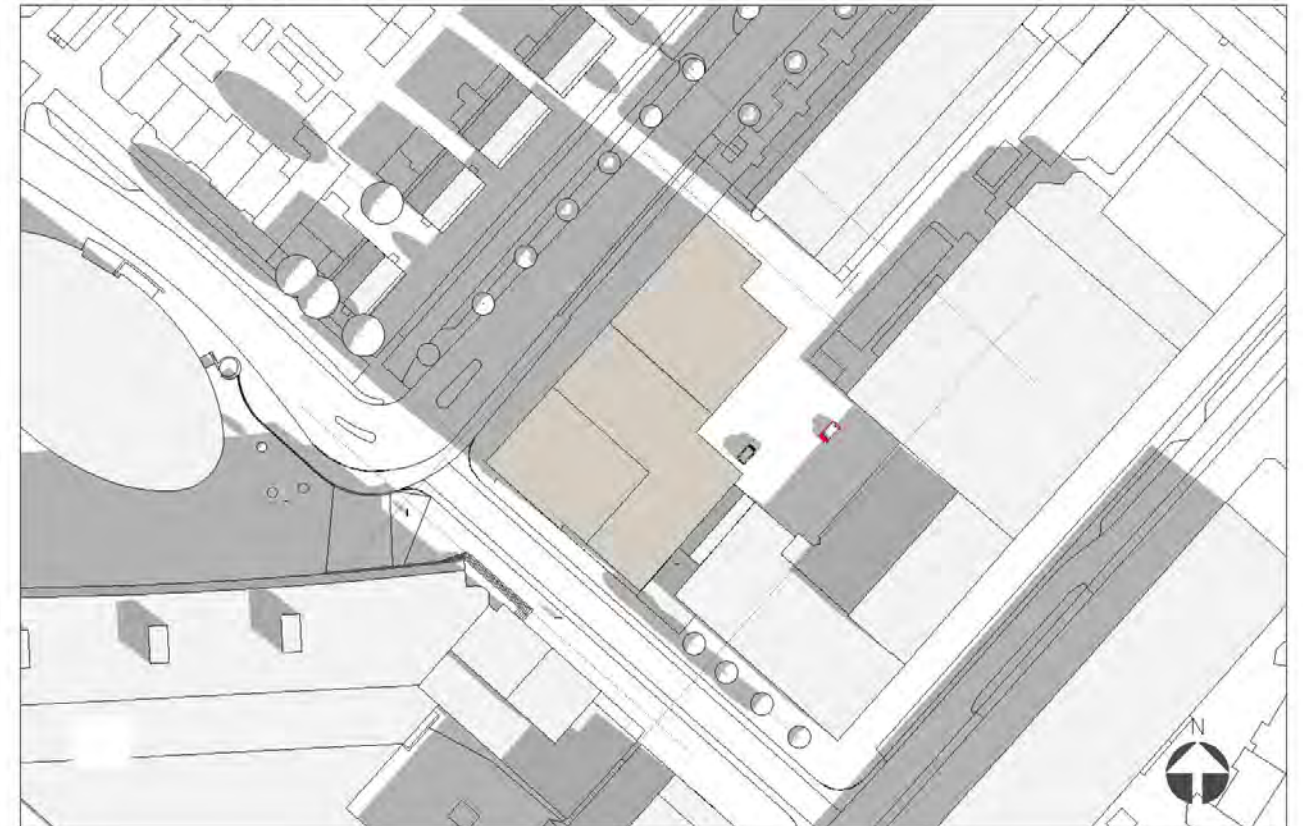


21 Maart / september

[15 of 26] [March 21, 2011 - 07:44]

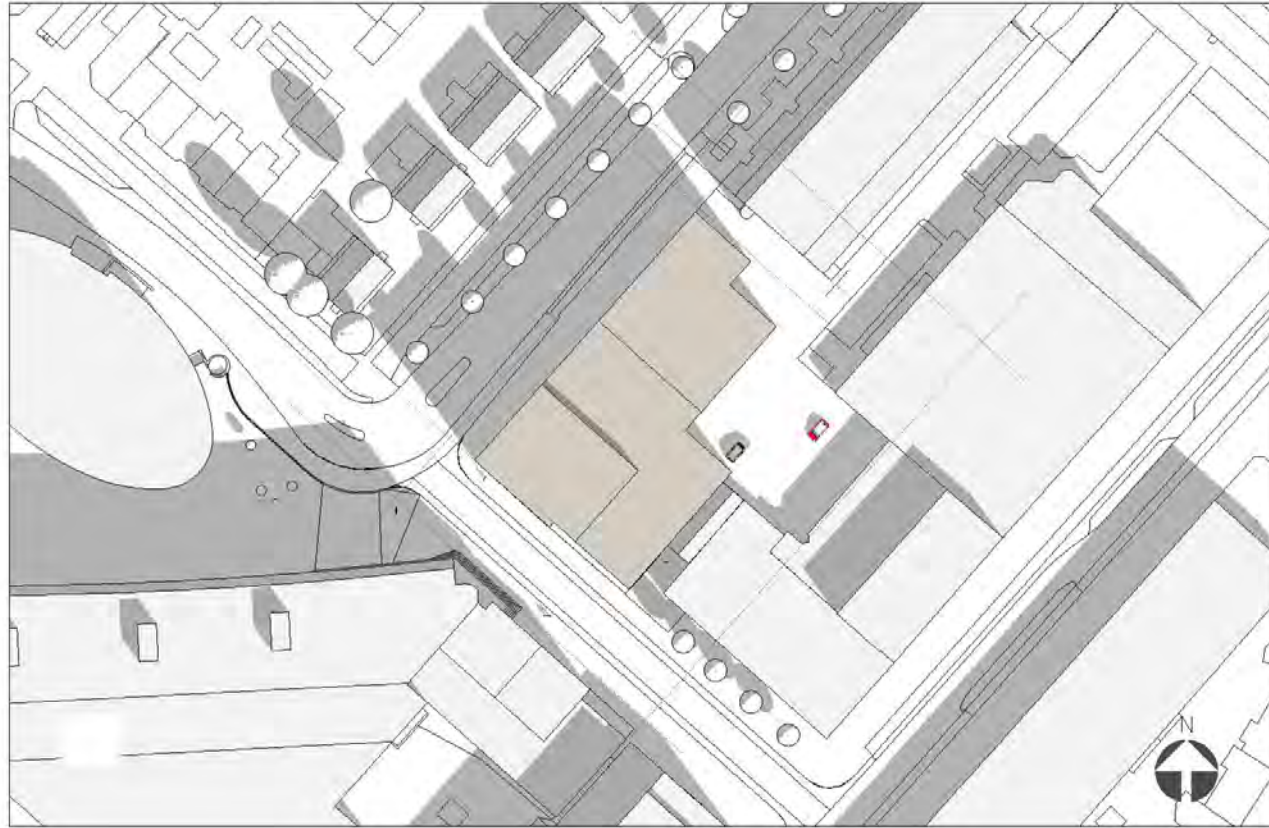


[17 of 26] [March 21, 2011 - 09:44]

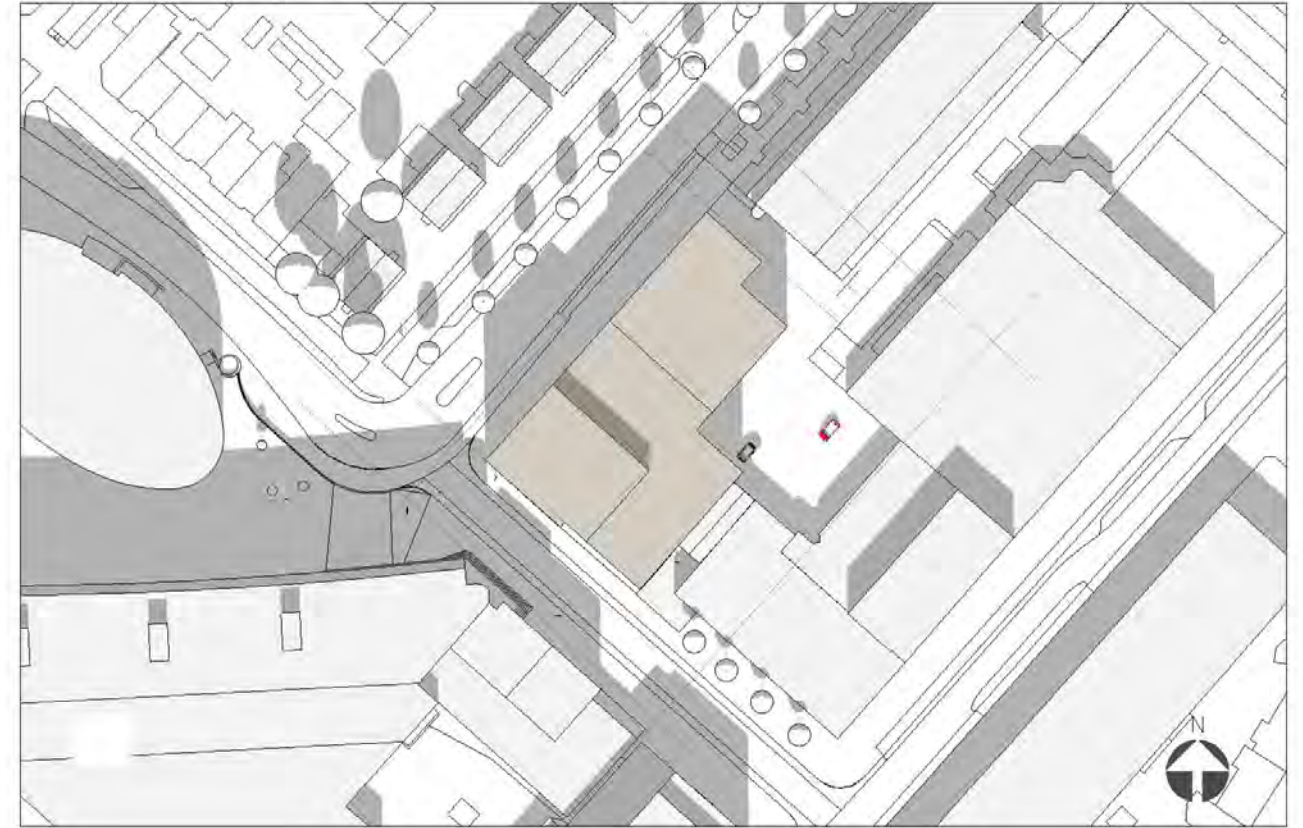


2 BESTEMMINGSPAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

[18 of 26] [March 21, 2011 - 10:44]

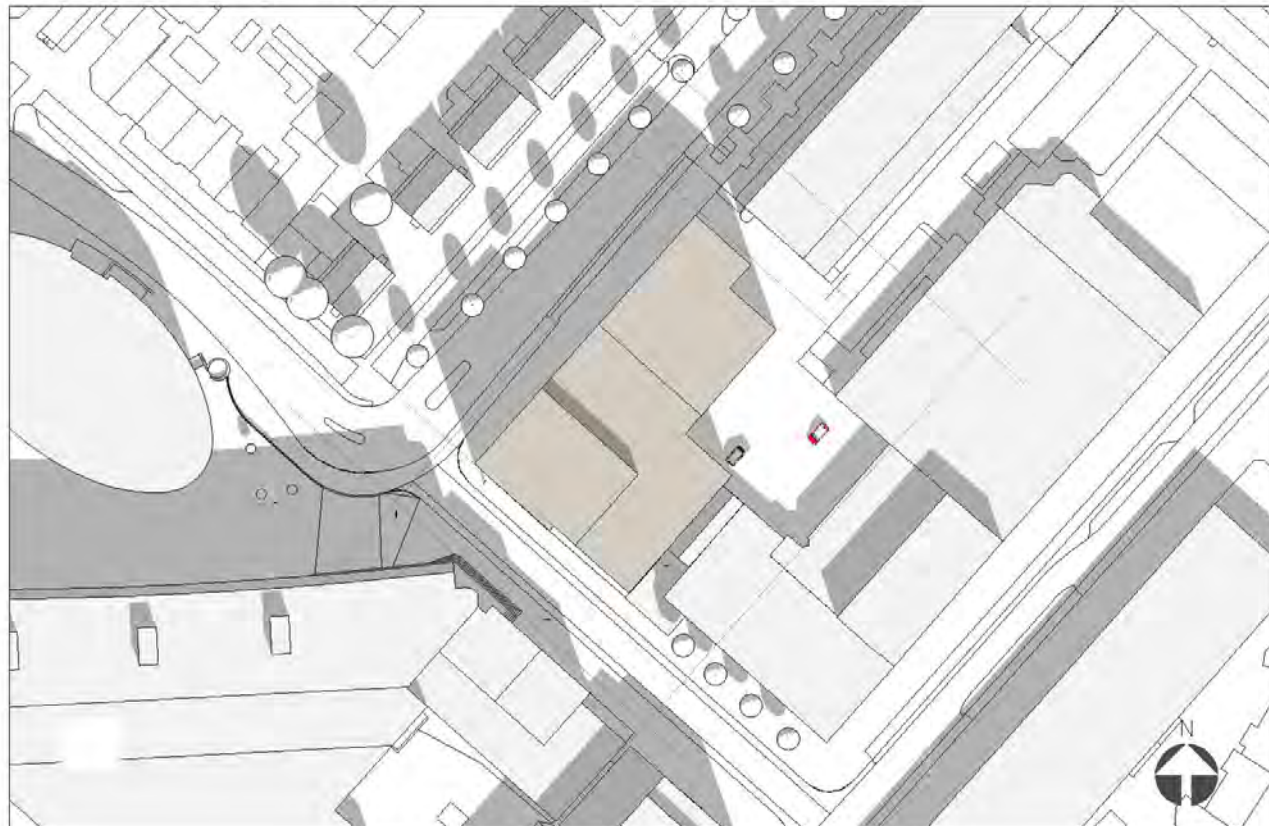


[20 of 26] [March 21, 2011 - 12:44]



21 Maart / september

[19 of 26] [March 21, 2011 - 11:44]

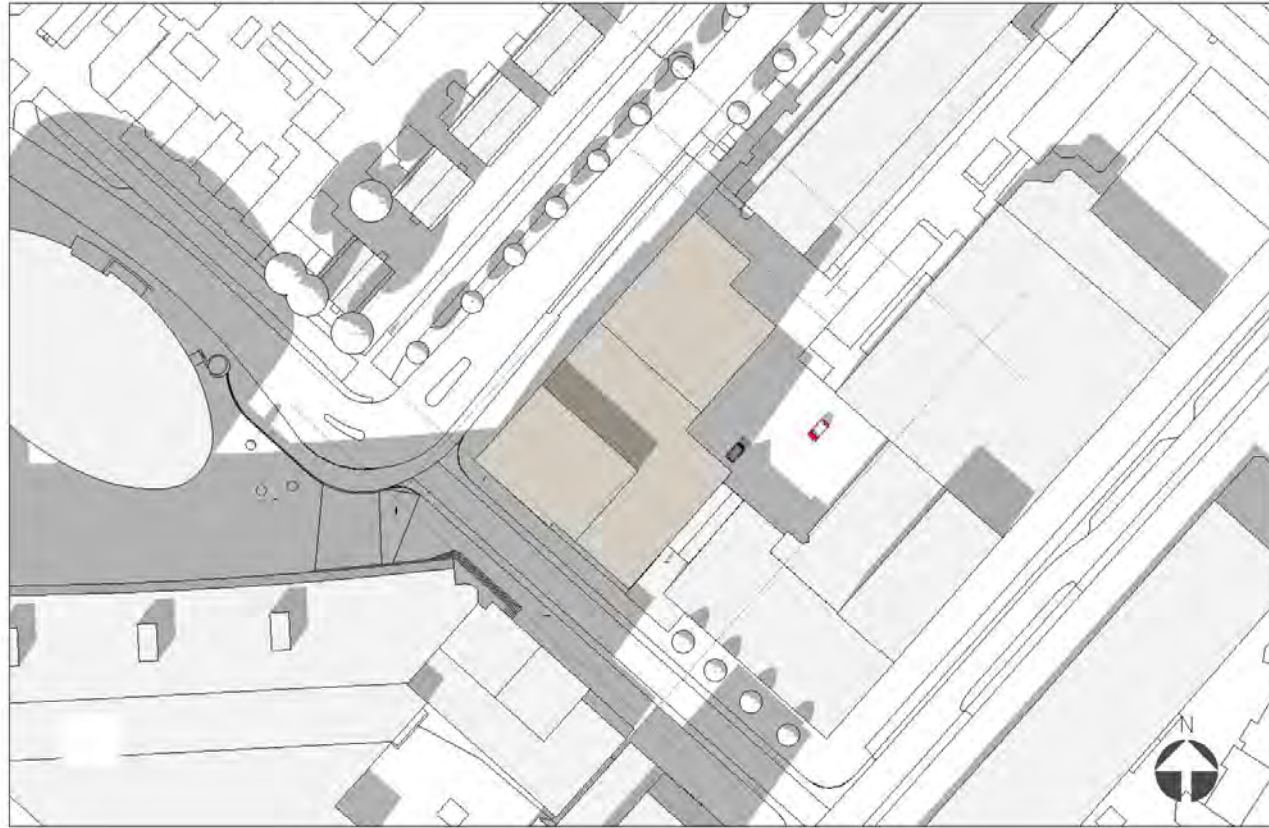


[21 of 26] [March 21, 2011 - 13:44]

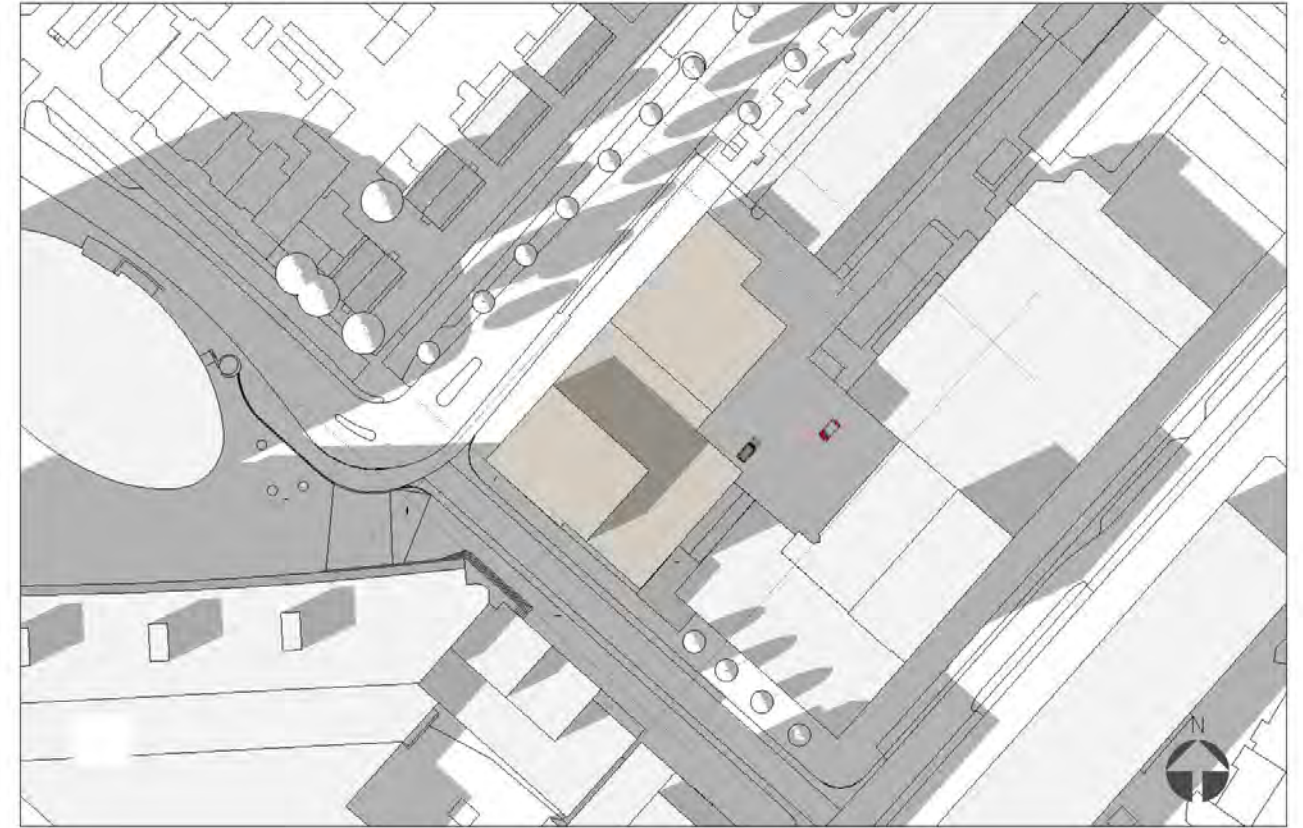


2 BESTEMMINGSPLAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

[22 of 26] [March 21, 2011 - 14:44]



[24 of 26] [March 21, 2011 - 16:44]

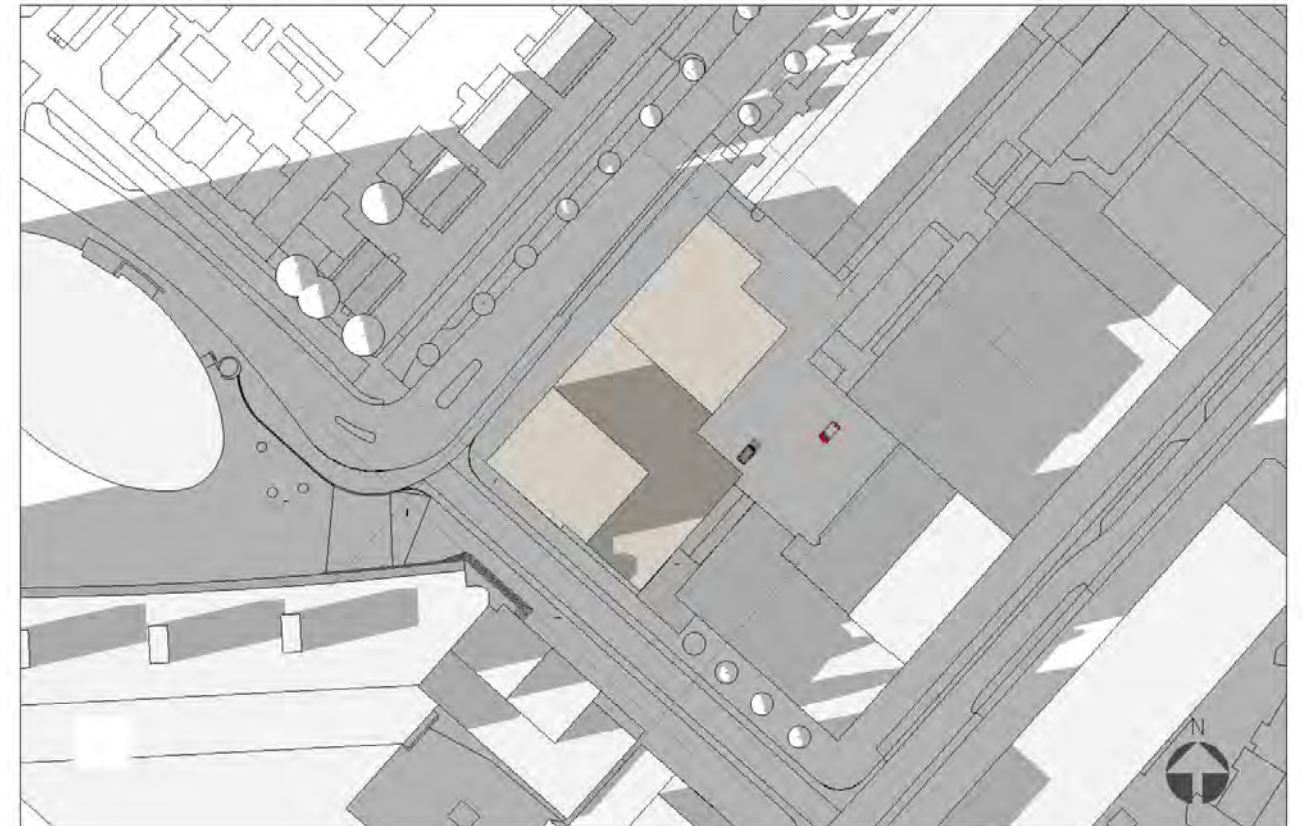


21 Maart / september

[23 of 26] [March 21, 2011 - 15:44]



[25 of 26] [March 21, 2011 - 17:44]



2 BESTEMMINGSPAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011



21 juni

[18 of 34] [June 21, 2011 - 04:21]



[20 of 34] [June 21, 2011 - 06:21]



[19 of 34] [June 21, 2011 - 05:21]



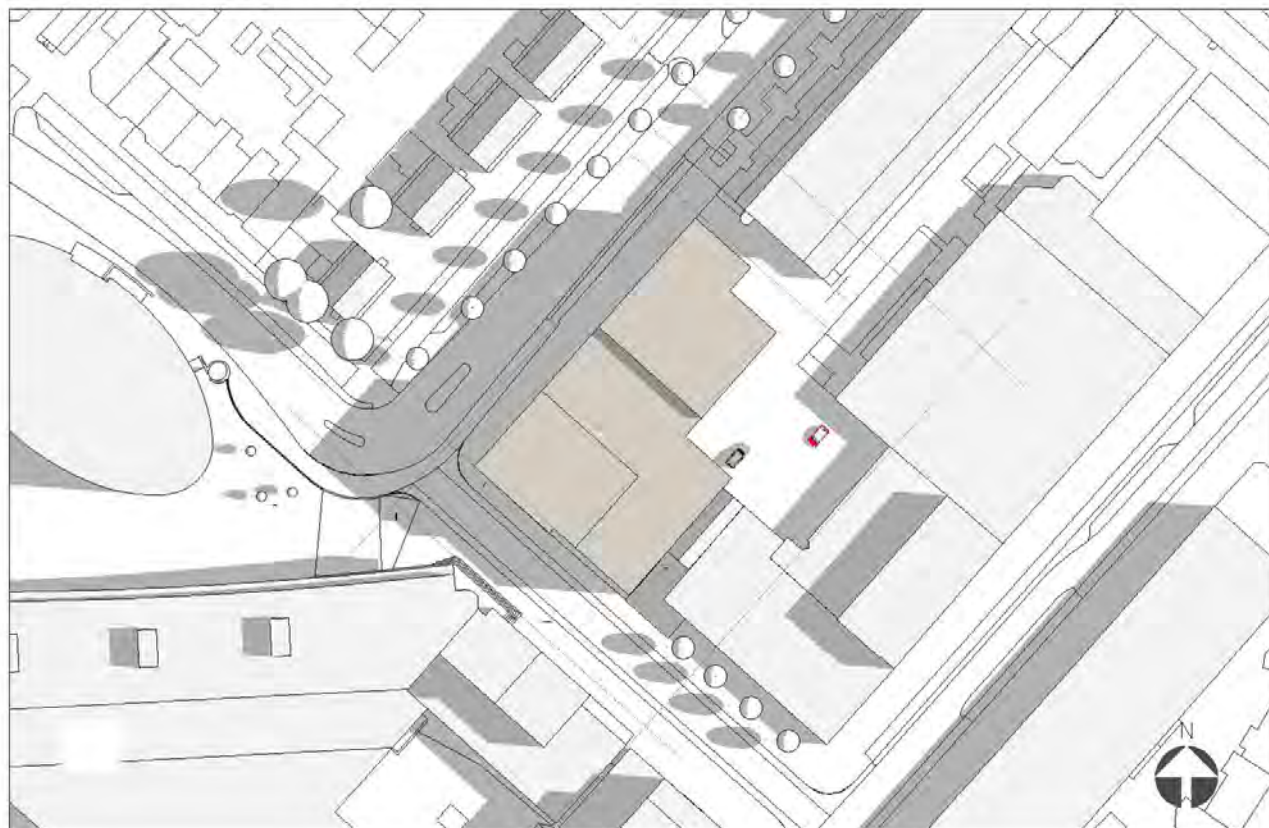
[21 of 34] [June 21, 2011 - 07:21]



2 BESTEMMINGSPAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

21 juni

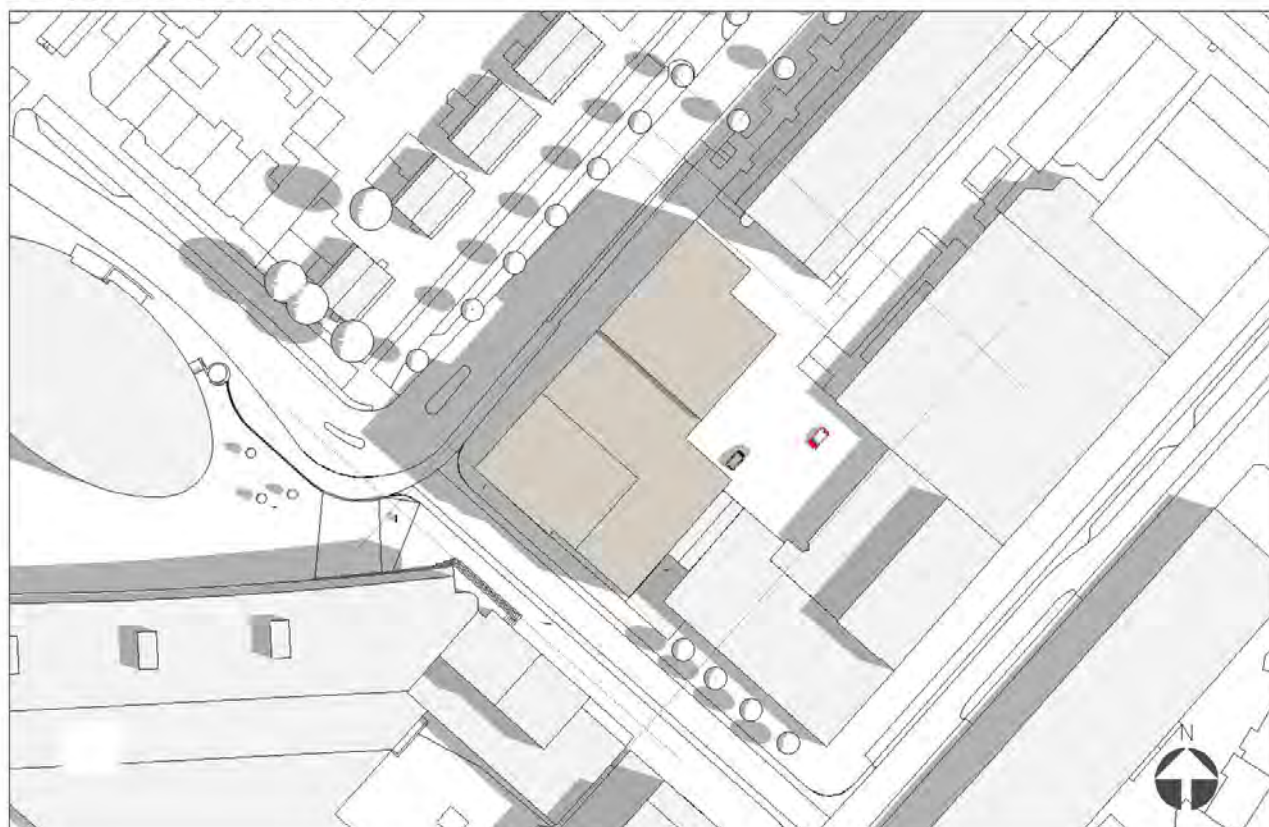
[22 of 34] [June 21, 2011 - 08:21]



[24 of 34] [June 21, 2011 - 10:21]



[23 of 34] [June 21, 2011 - 09:21]



[25 of 34] [June 21, 2011 - 11:21]



2 BESTEMMINGSPAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

21 juni

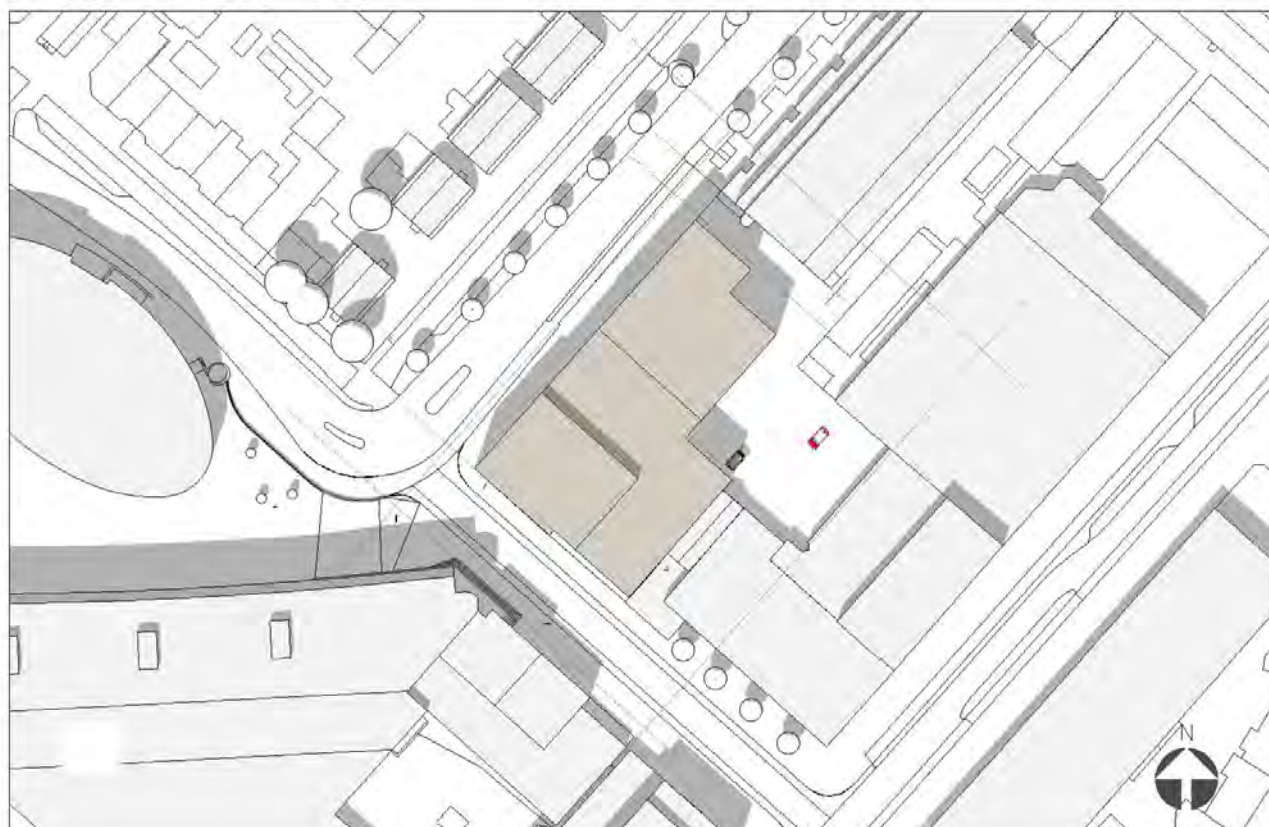
[26 of 34] [June 21, 2011 - 12:21]



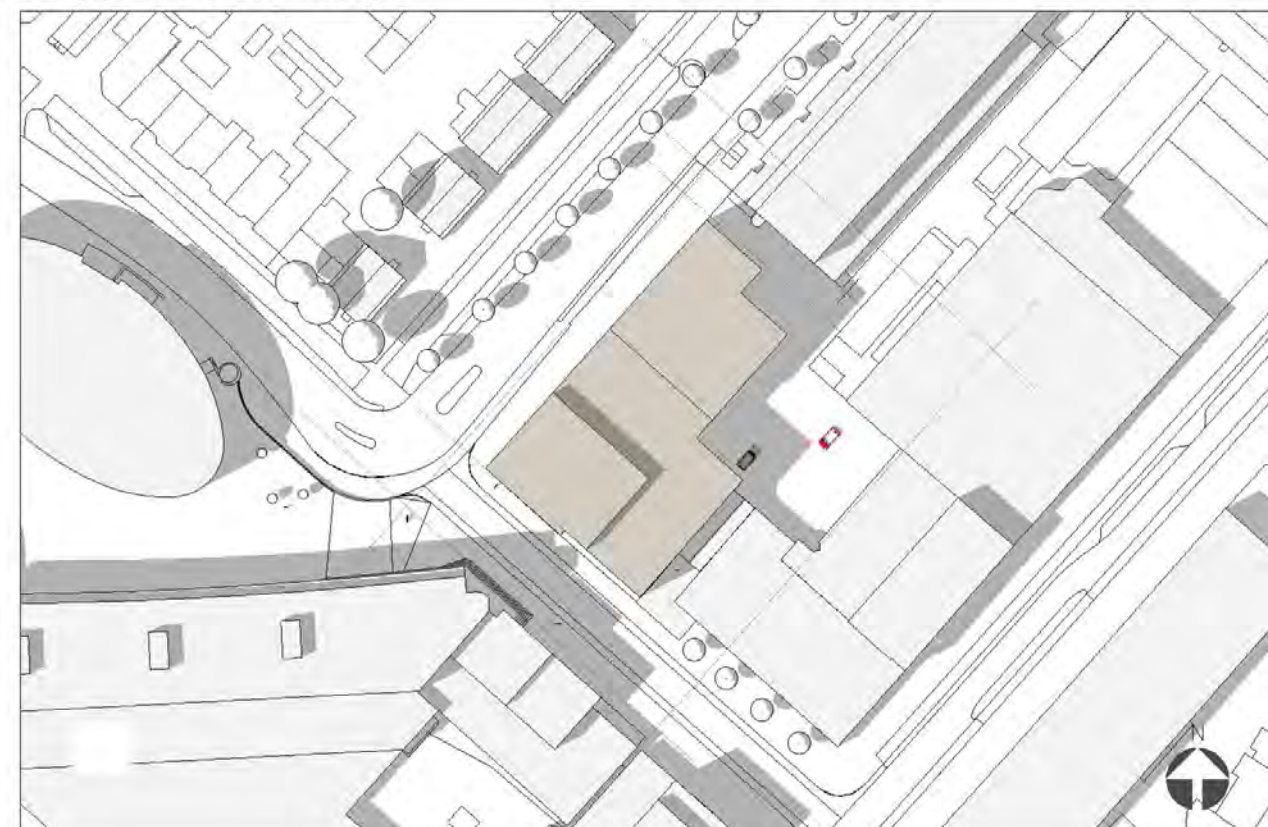
[28 of 34] [June 21, 2011 - 14:21]



[27 of 34] [June 21, 2011 - 13:21]



[29 of 34] [June 21, 2011 - 15:21]



2 BESTEMMINGSPLAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

21 juni

[30 of 34] [June 21, 2011 - 16:21]



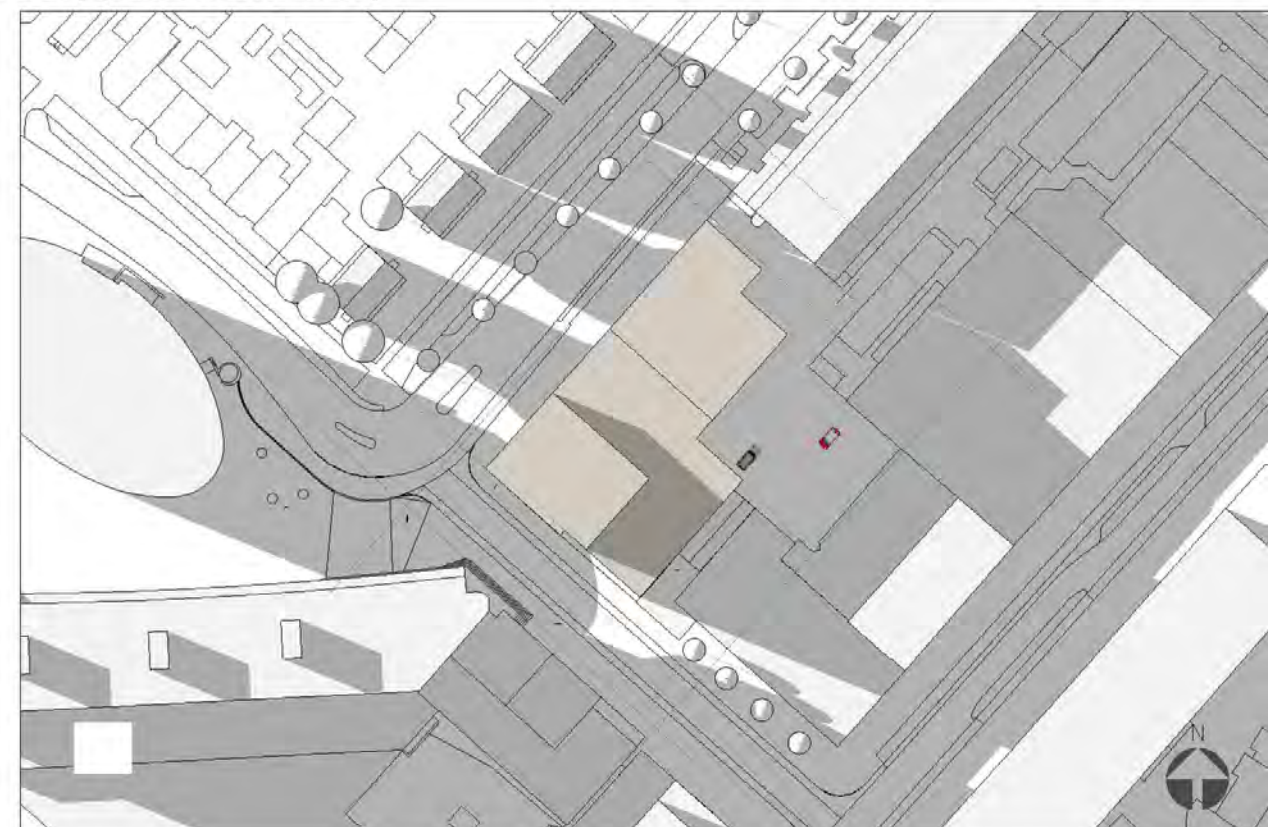
[32 of 34] [June 21, 2011 - 18:21]



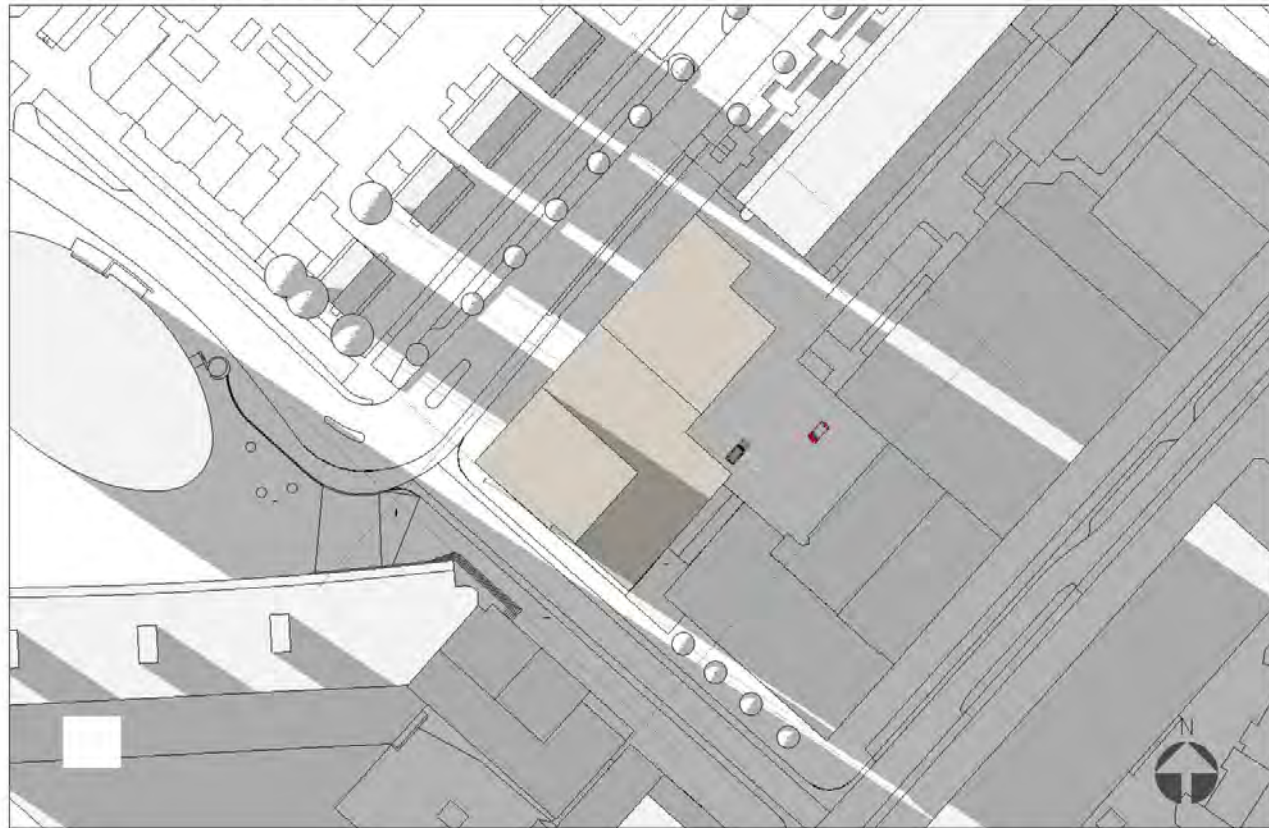
[31 of 34] [June 21, 2011 - 17:21]



[33 of 34] [June 21, 2011 - 19:21]



2 BESTEMMINGSPLAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011



21 augustus

[16 of 30] [August 21, 2011 - 05:33]



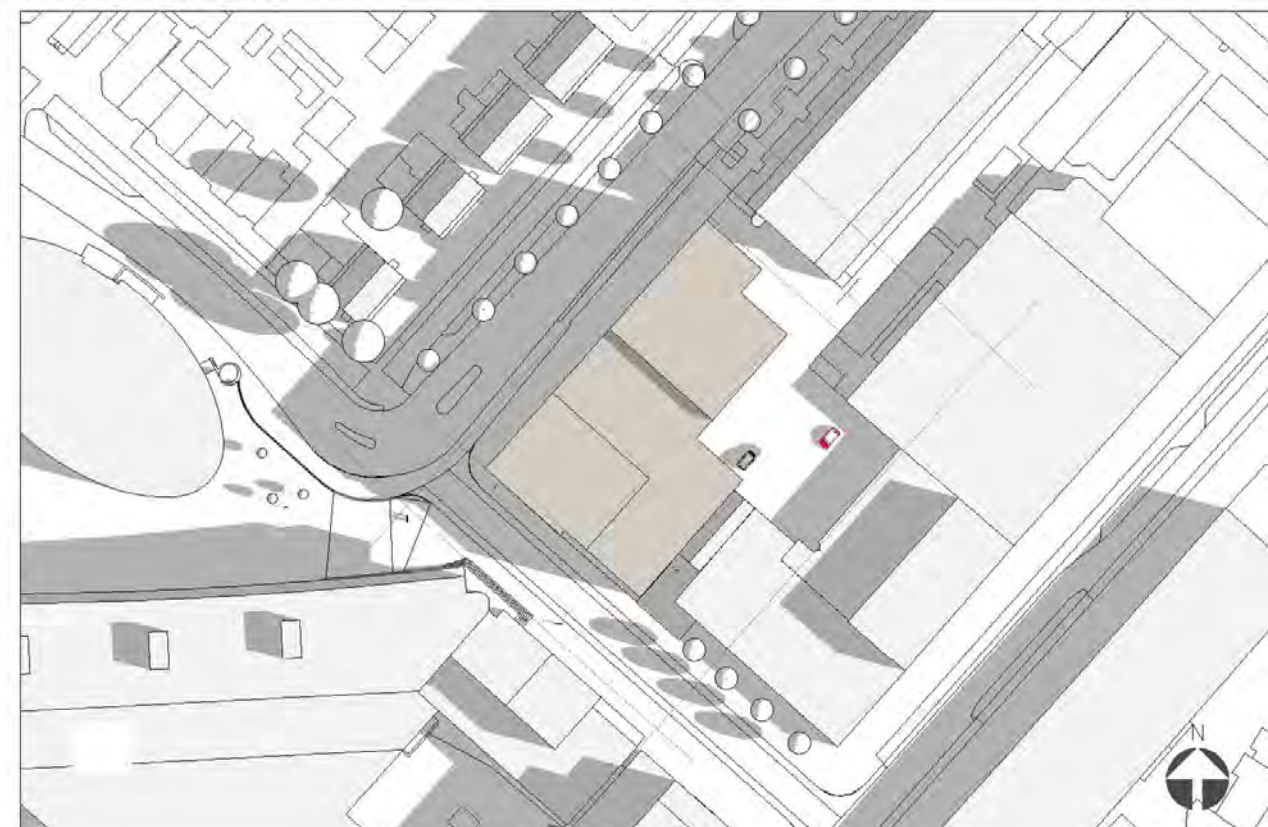
[18 of 30] [August 21, 2011 - 07:33]



[17 of 30] [August 21, 2011 - 06:33]



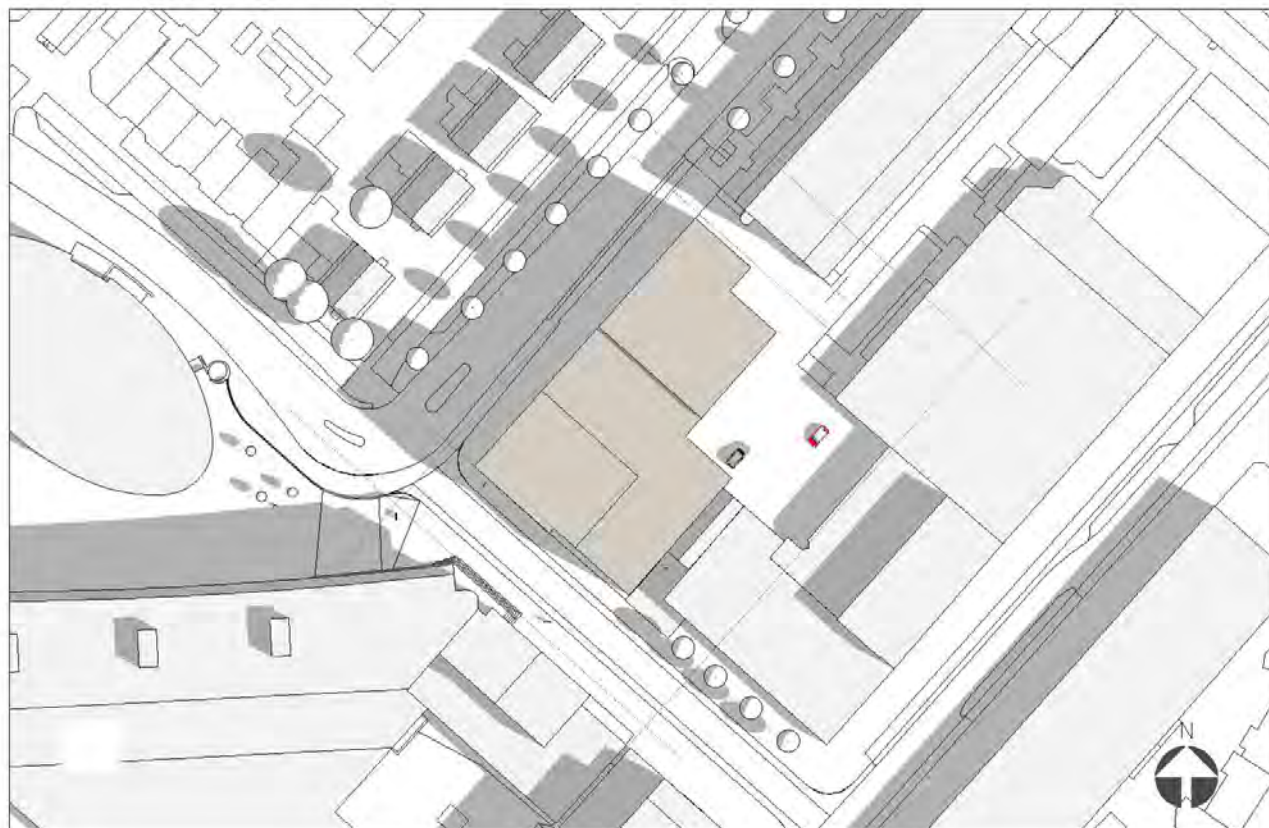
[19 of 30] [August 21, 2011 - 08:33]



2 BESTEMMINGSPAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

21 augustus

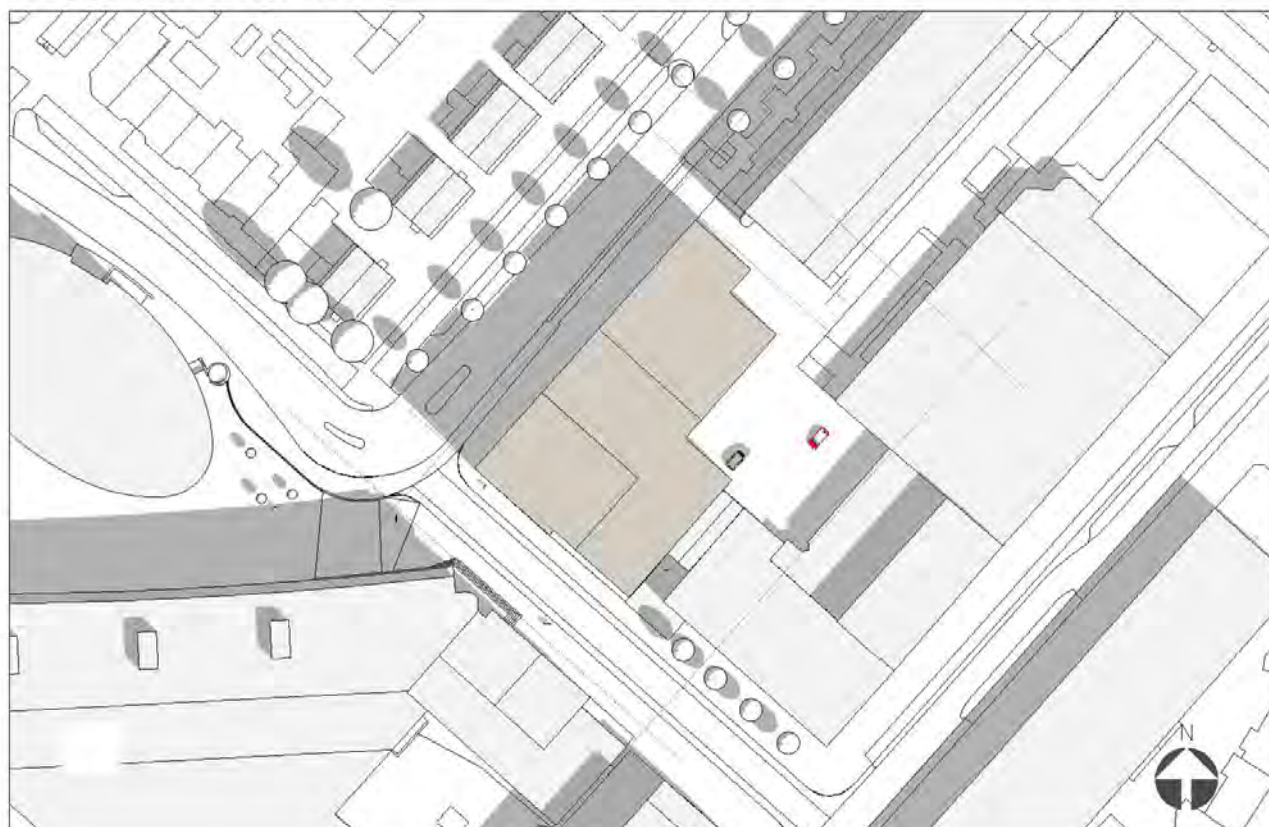
[20 of 30] [August 21, 2011 - 09:33]



[22 of 30] [August 21, 2011 - 11:33]



[21 of 30] [August 21, 2011 - 10:33]



[23 of 30] [August 21, 2011 - 12:33]



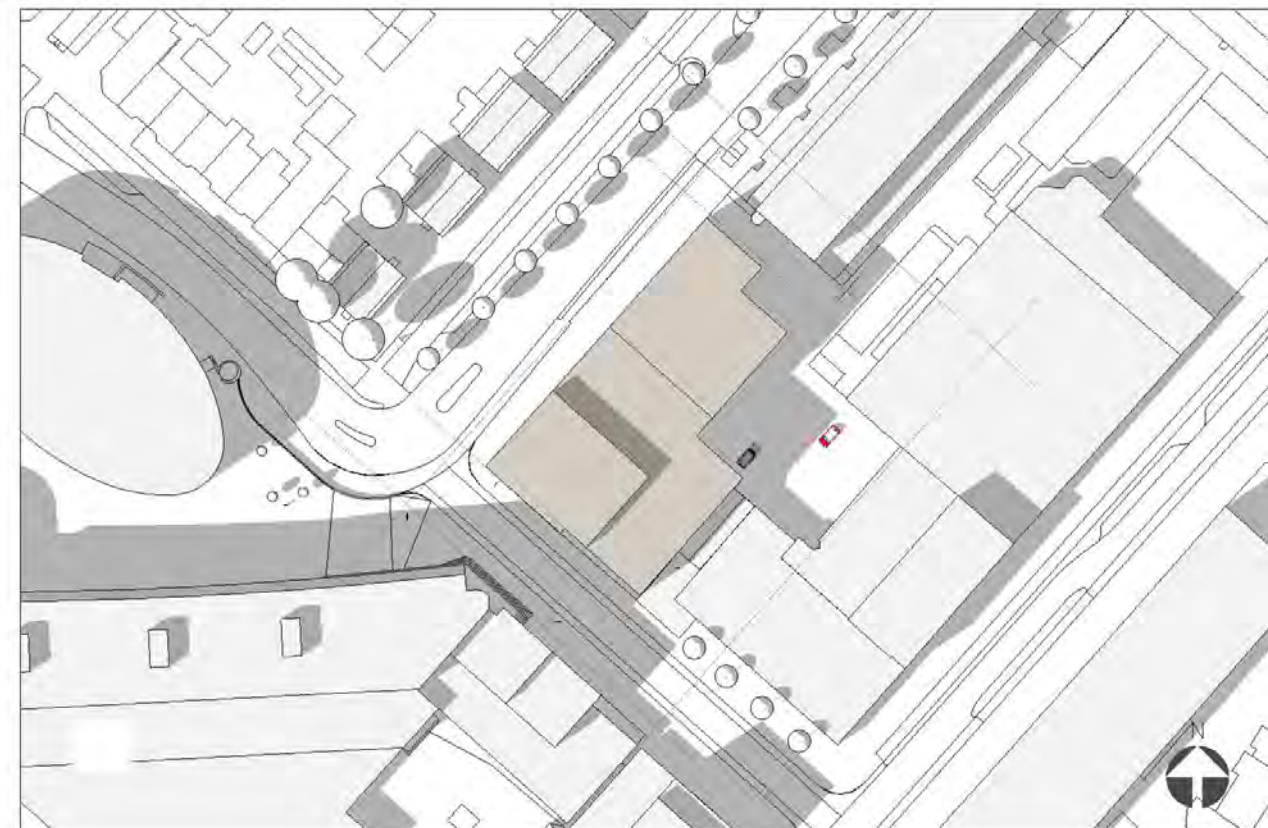
2 BESTEMMINGSPAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

21 augustus

[24 of 30] [August 21, 2011 - 13:33]



[26 of 30] [August 21, 2011 - 15:33]



[25 of 30] [August 21, 2011 - 14:33]



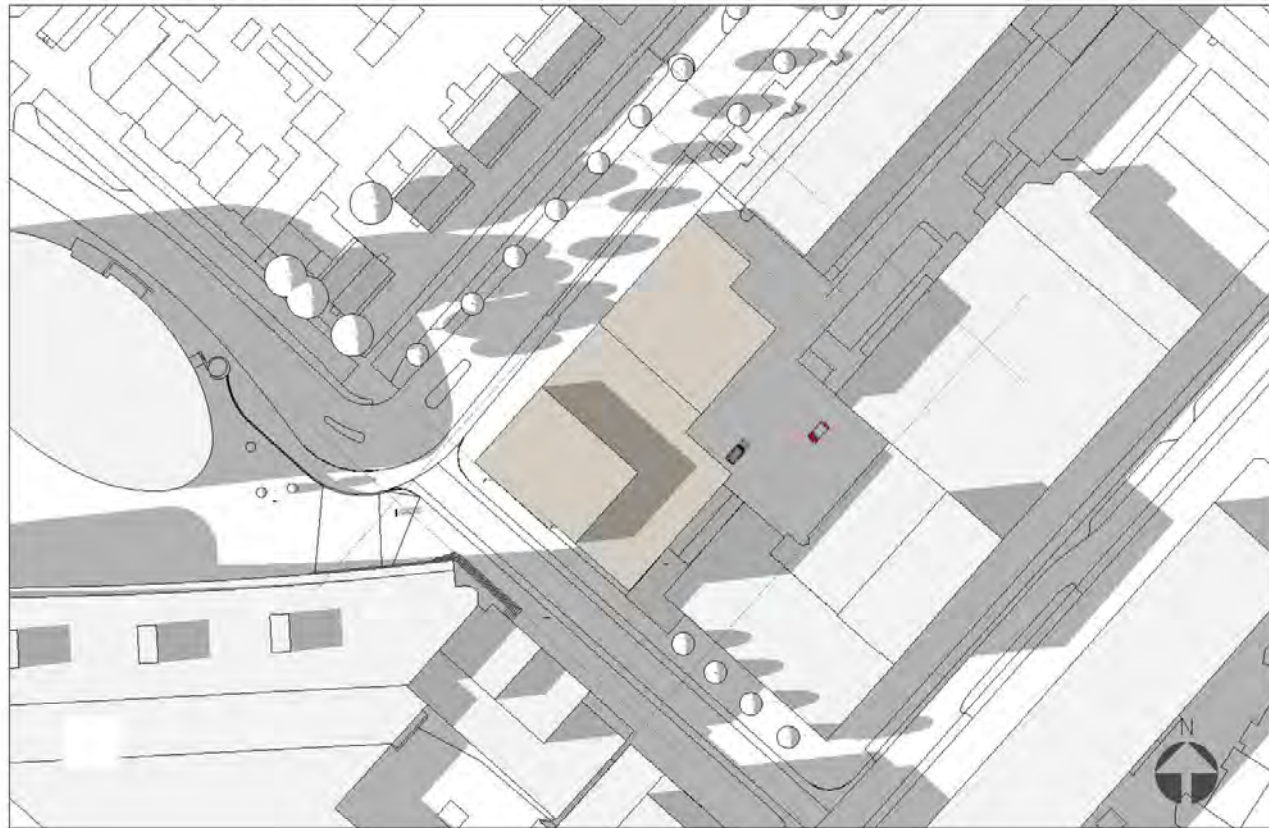
[27 of 30] [August 21, 2011 - 16:33]



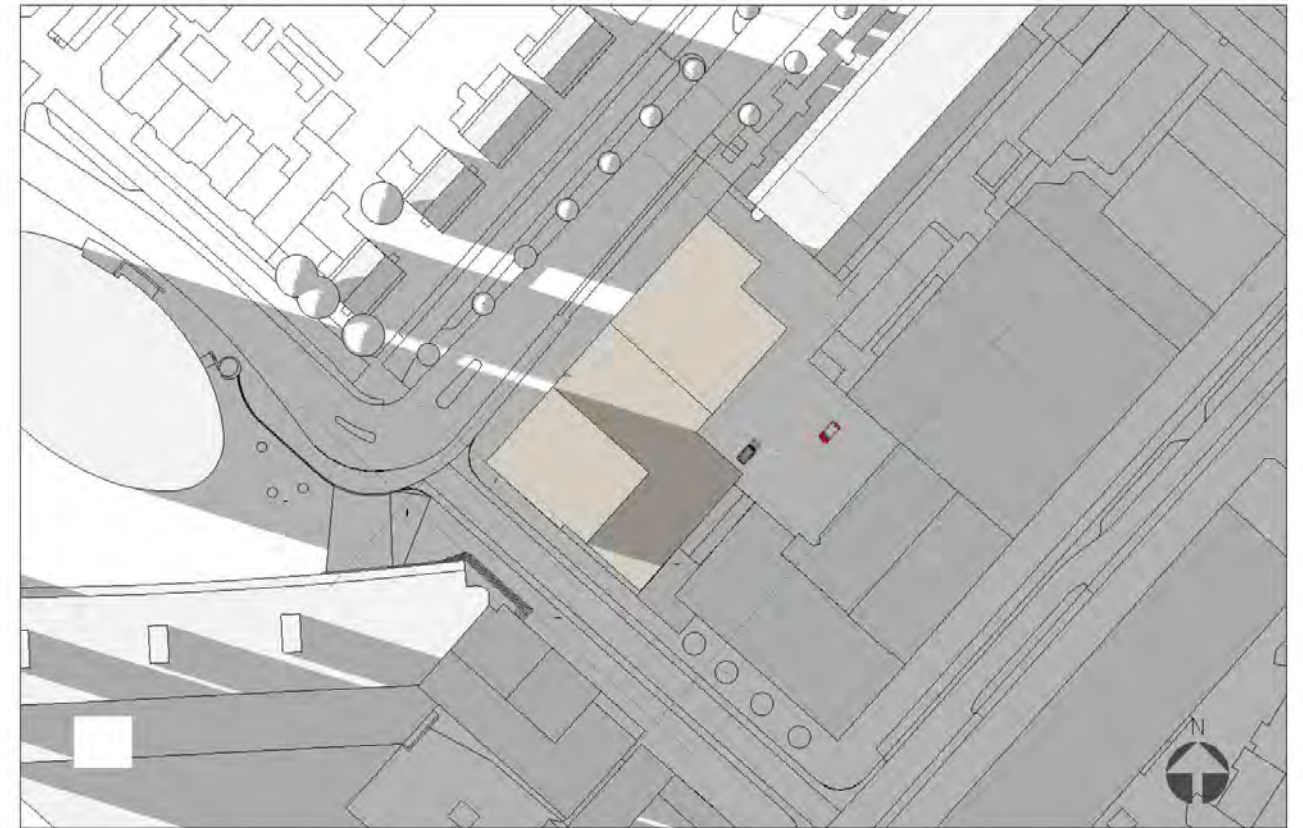
2 BESTEMMINGSPAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

21 augustus

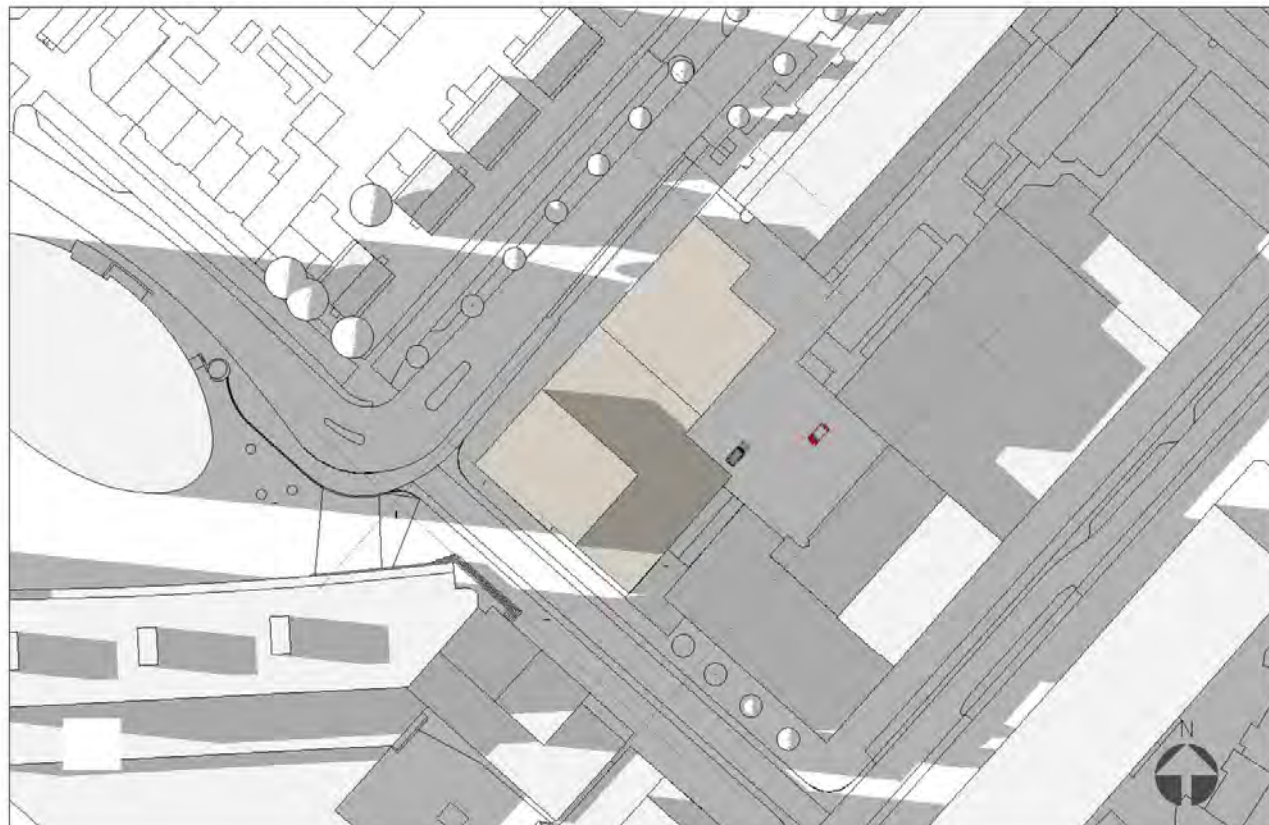
[28 of 30] [August 21, 2011 - 17:33]



[30 of 30] [August 21, 2011 - 19:33]



[29 of 30] [August 21, 2011 - 18:33]



2 BESTEMMINGSPAN, ANTONLAAN WEESHUISLAAN, SEPT 2011

BEZONNINGSSTUDIE

WEESHUISLAAN, ZEIST

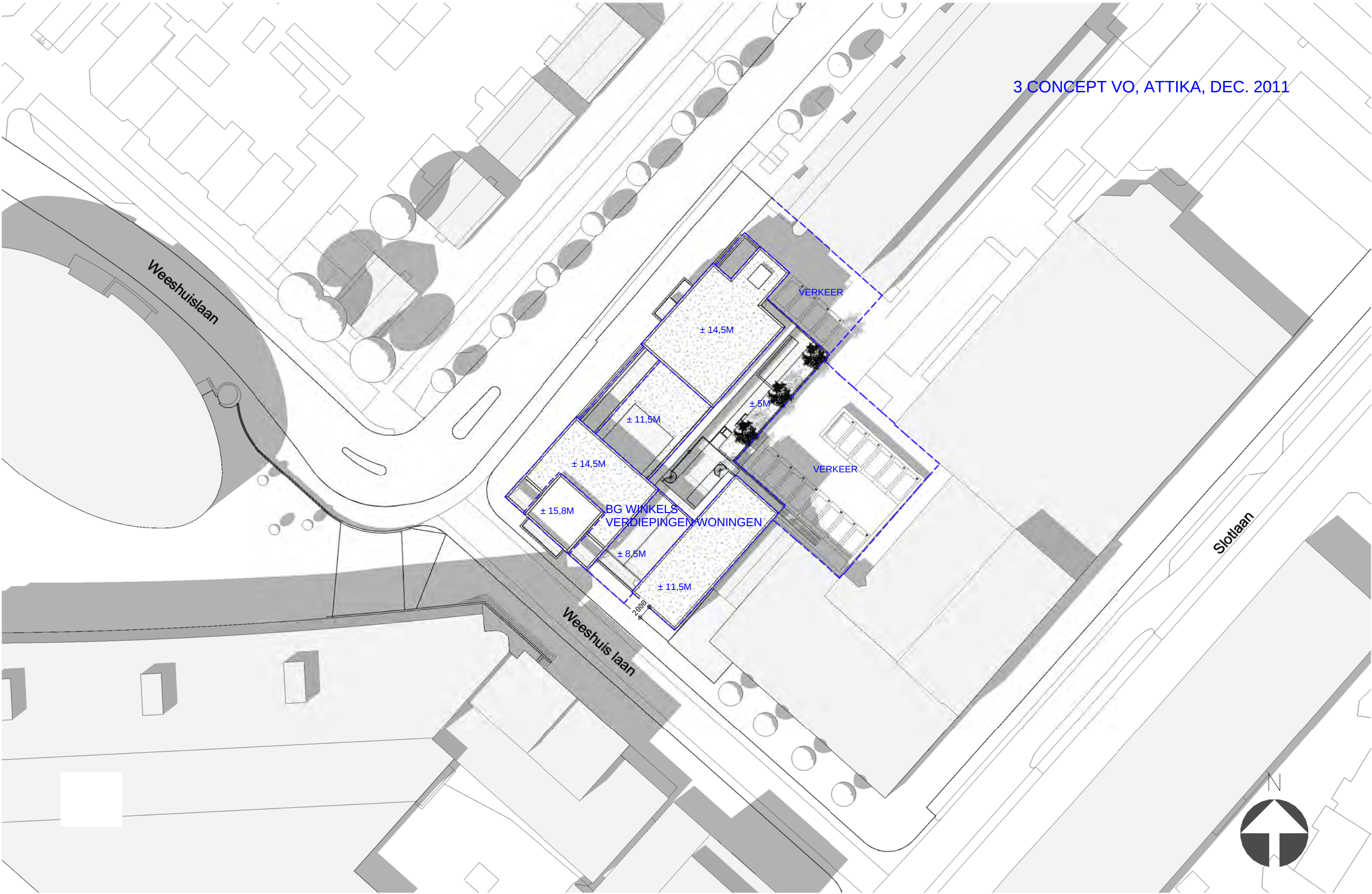
12 januari 2012

3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011

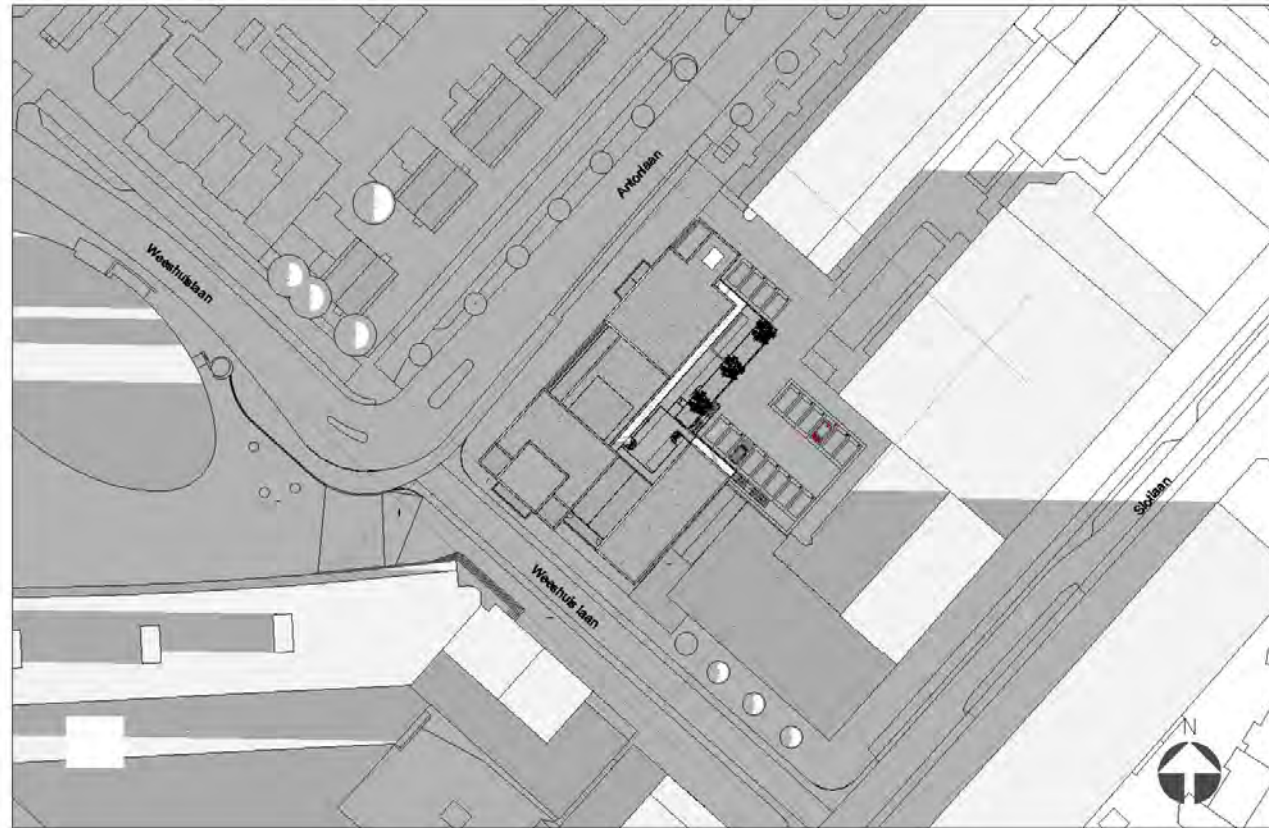
21 Maart / september

21 juni

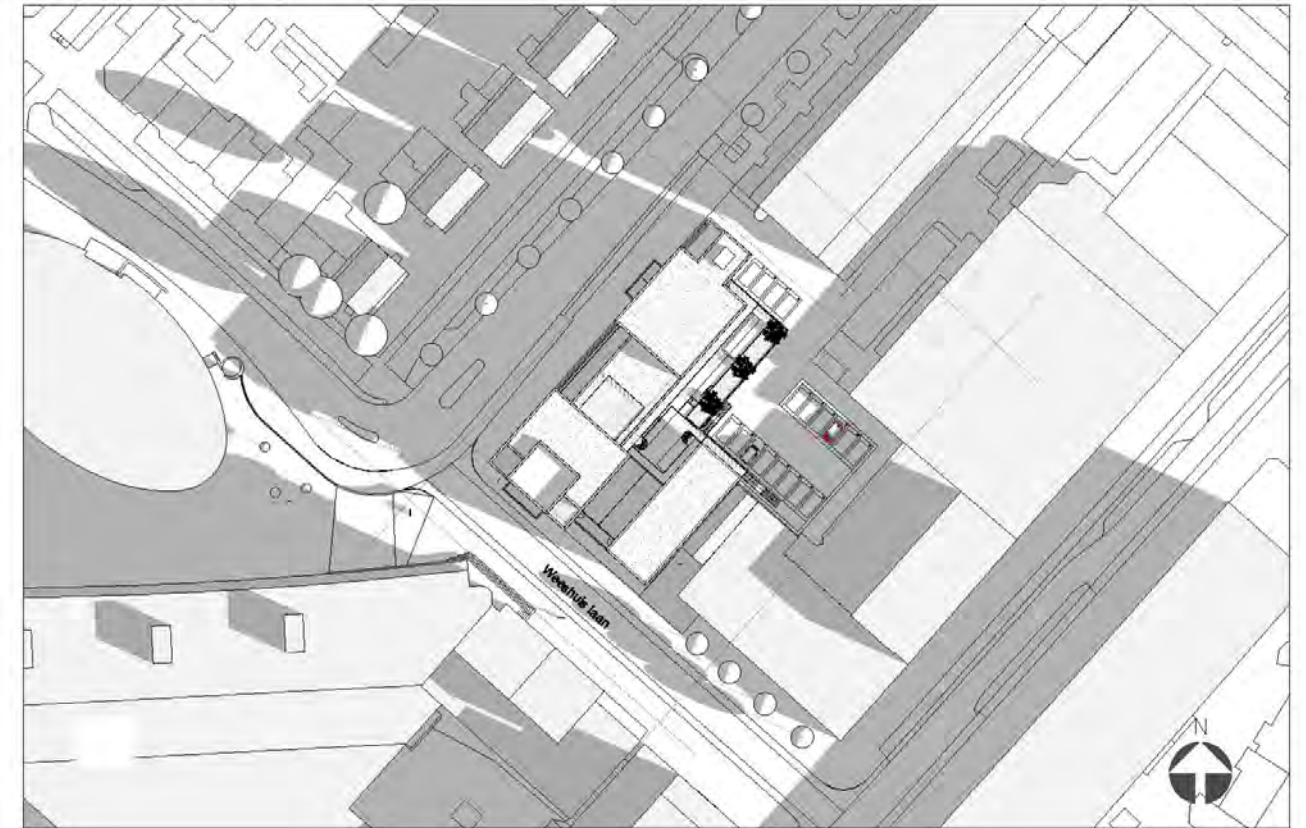
21 augustus



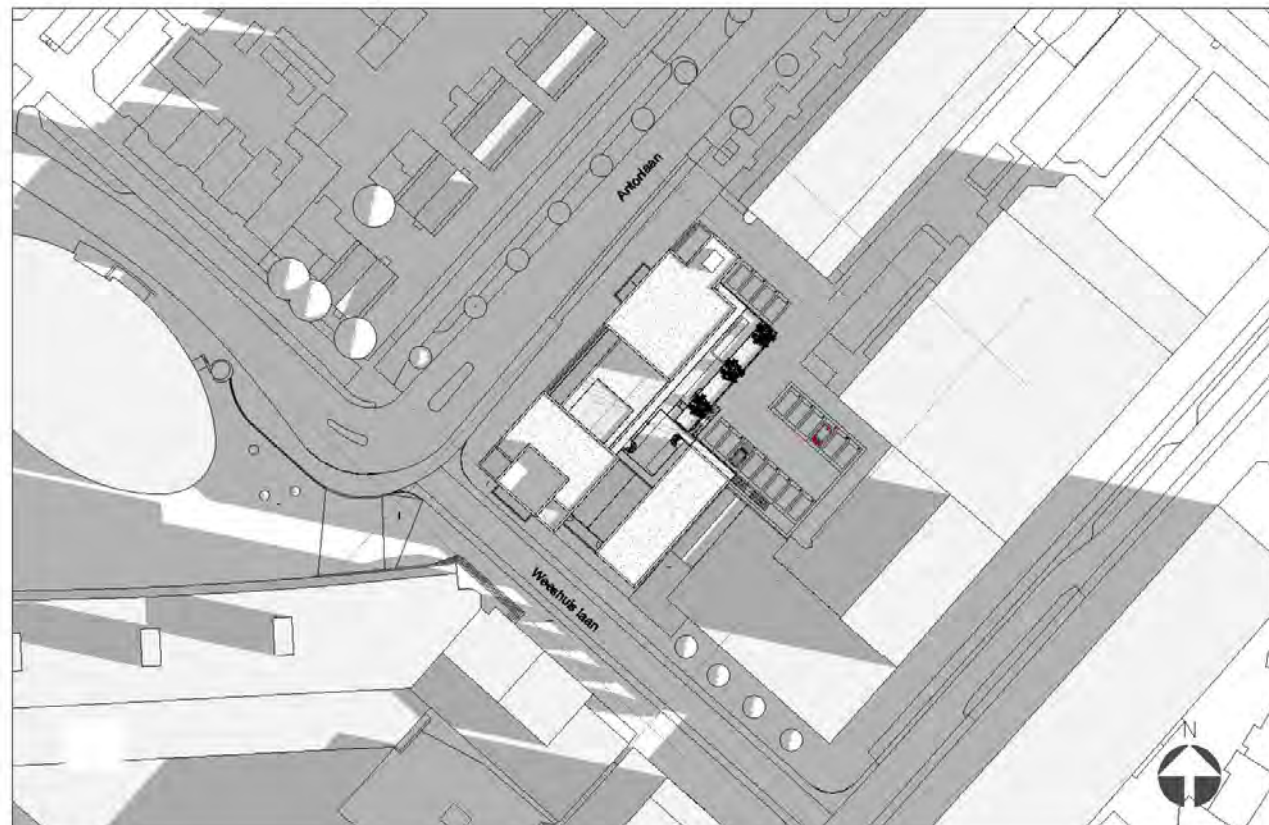
[14 of 26] [March 21, 2011 - 06:44]



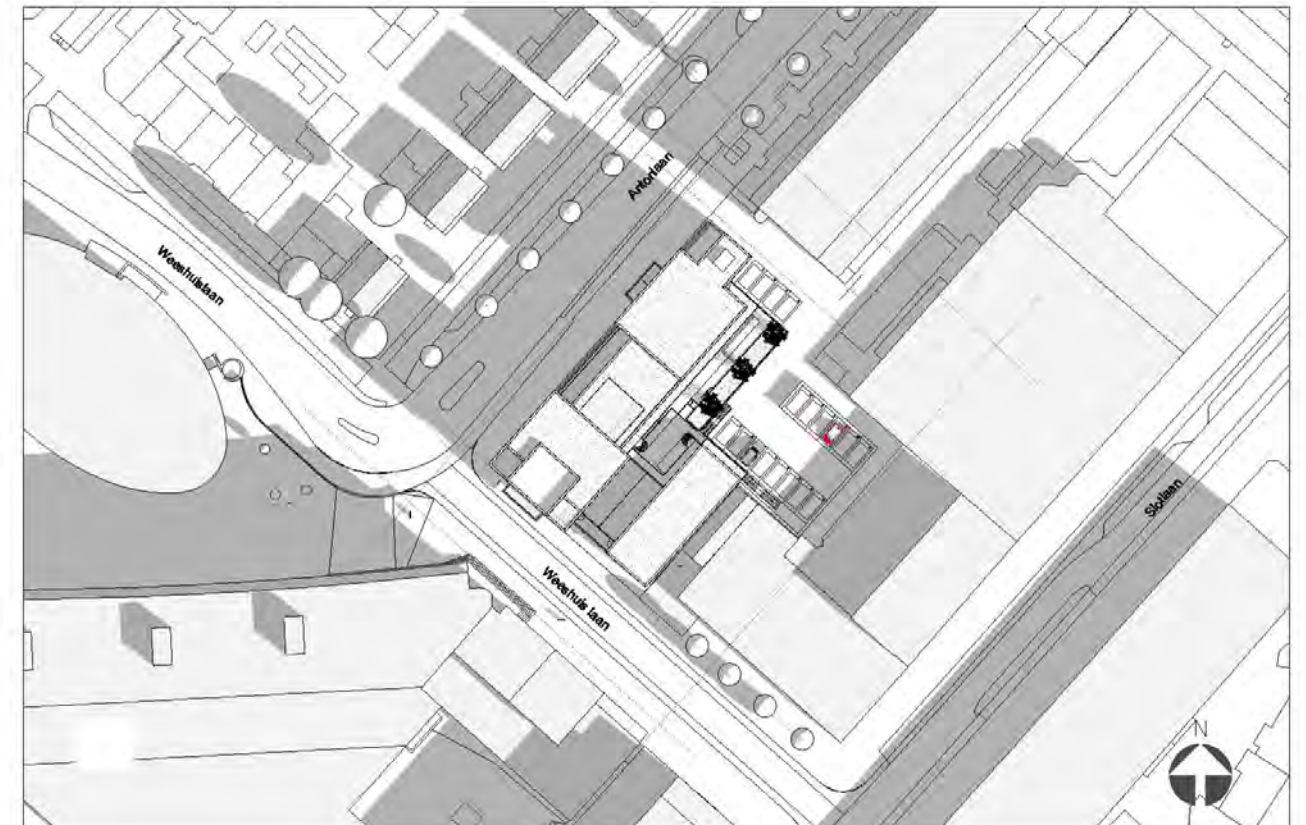
[16 of 26] [March 21, 2011 - 08:44]



[15 of 26] [March 21, 2011 - 07:44]



[17 of 26] [March 21, 2011 - 09:44]



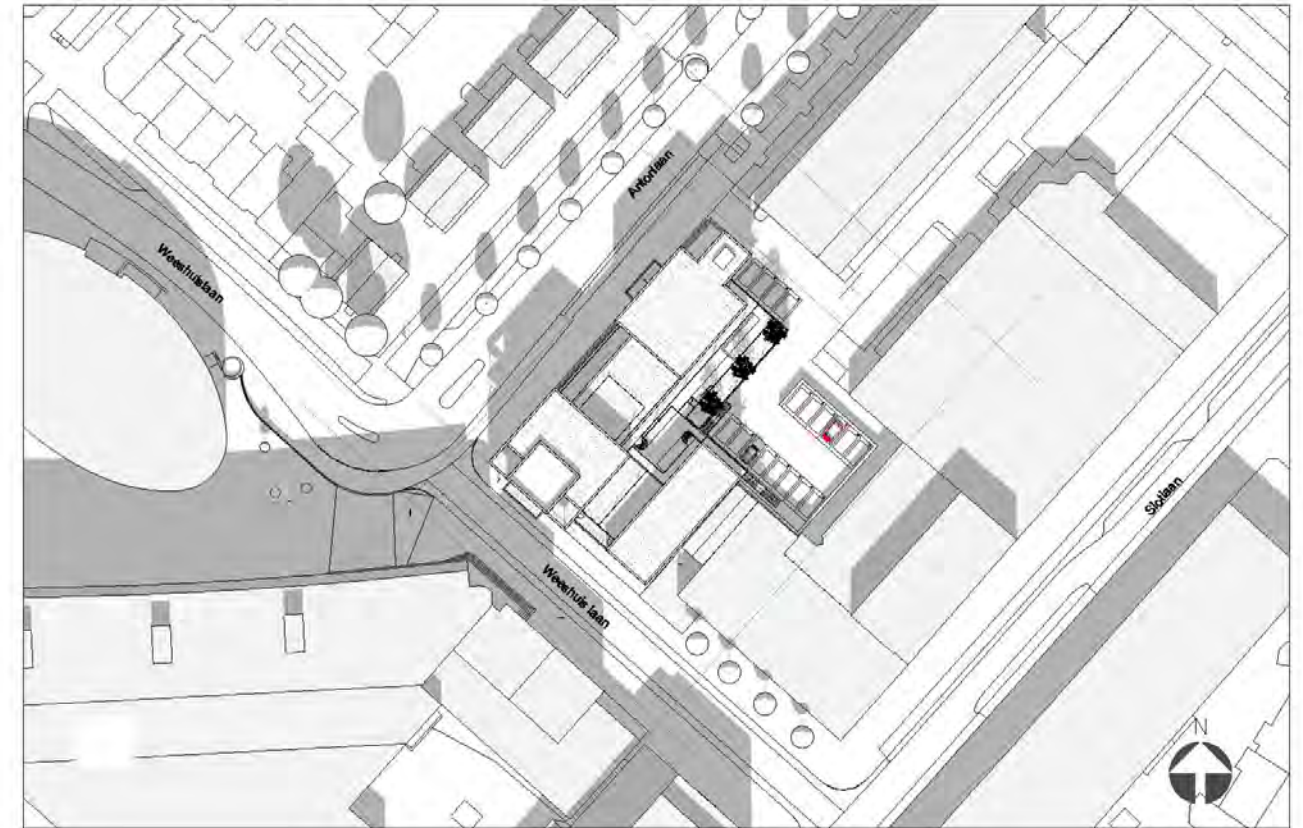
21 Maart / september

3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011

[18 of 26] [March 21, 2011 - 10:44]



[20 of 26] [March 21, 2011 - 12:44]



21 Maart / september

[19 of 26] [March 21, 2011 - 11:44]



[21 of 26] [March 21, 2011 - 13:44]

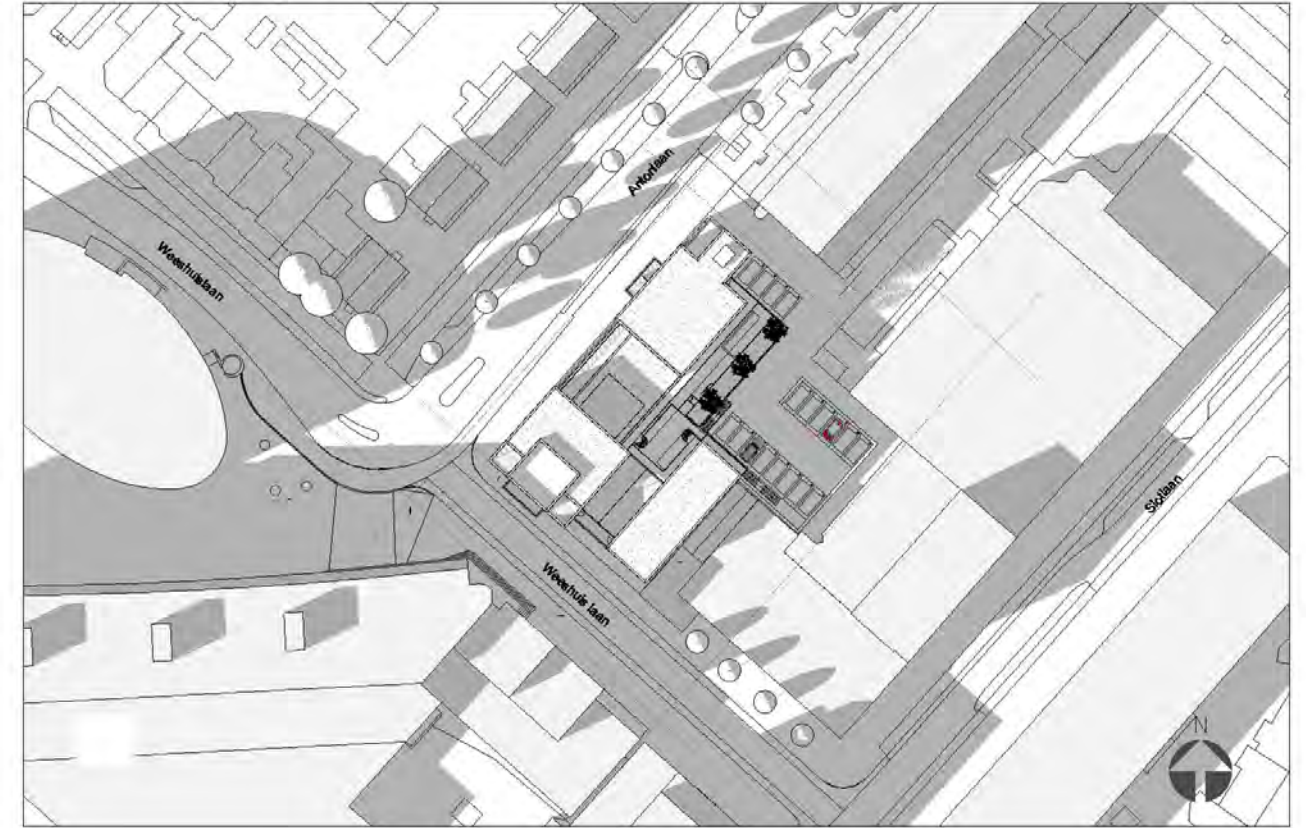


3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011

[22 of 26] [March 21, 2011 - 14:44]



[24 of 26] [March 21, 2011 - 16:44]



21 Maart / september

[23 of 26] [March 21, 2011 - 15:44]



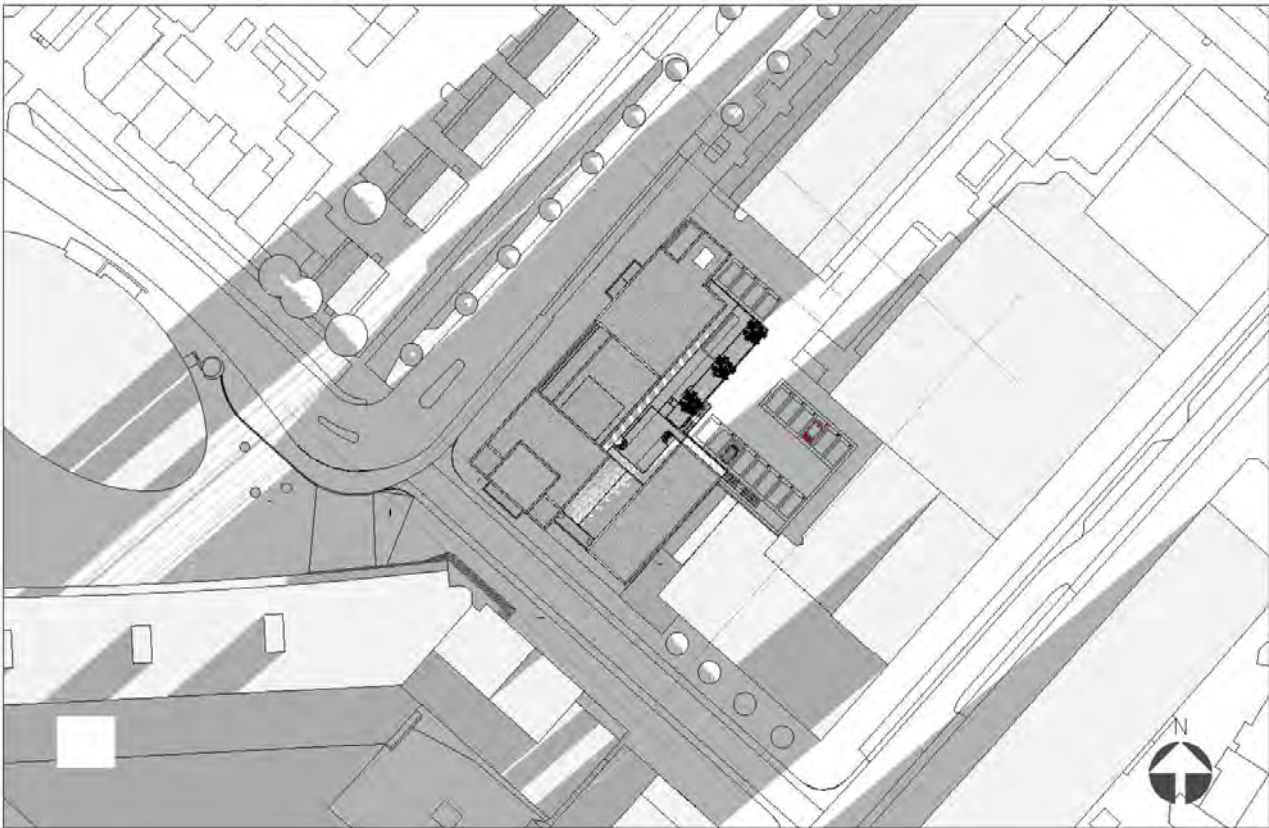
[25 of 26] [March 21, 2011 - 17:44]



3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011



[18 of 34] [June 21, 2011 - 04:21]



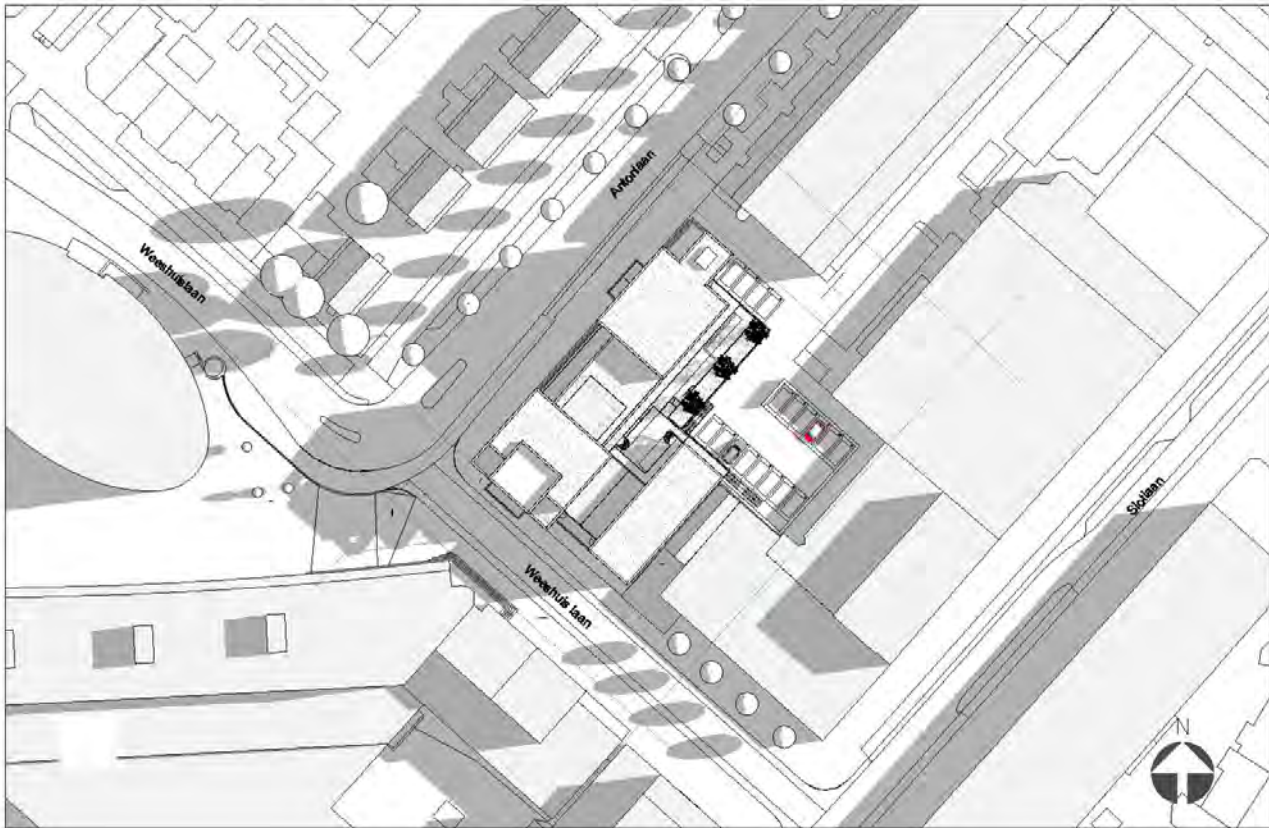
[20 of 34] [June 21, 2011 - 06:21]



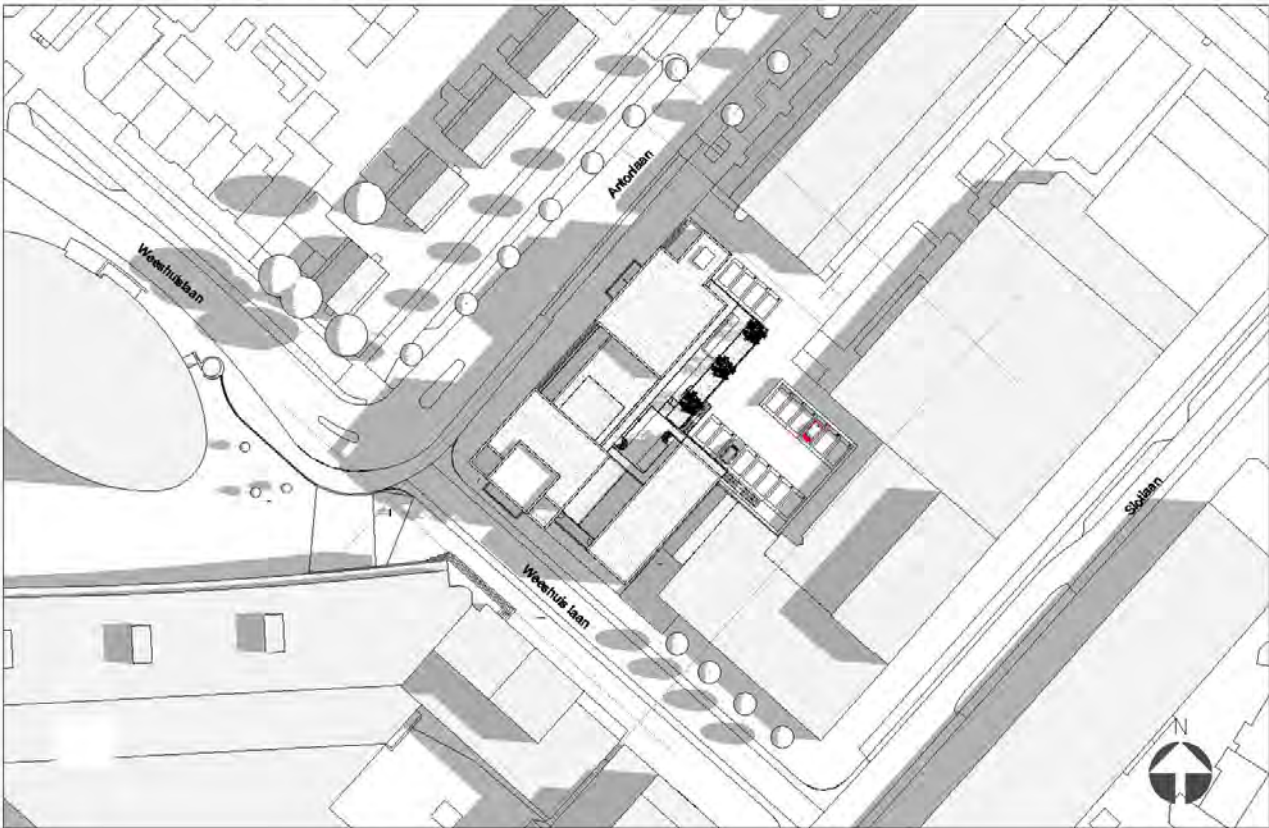
[19 of 34] [June 21, 2011 - 05:21]



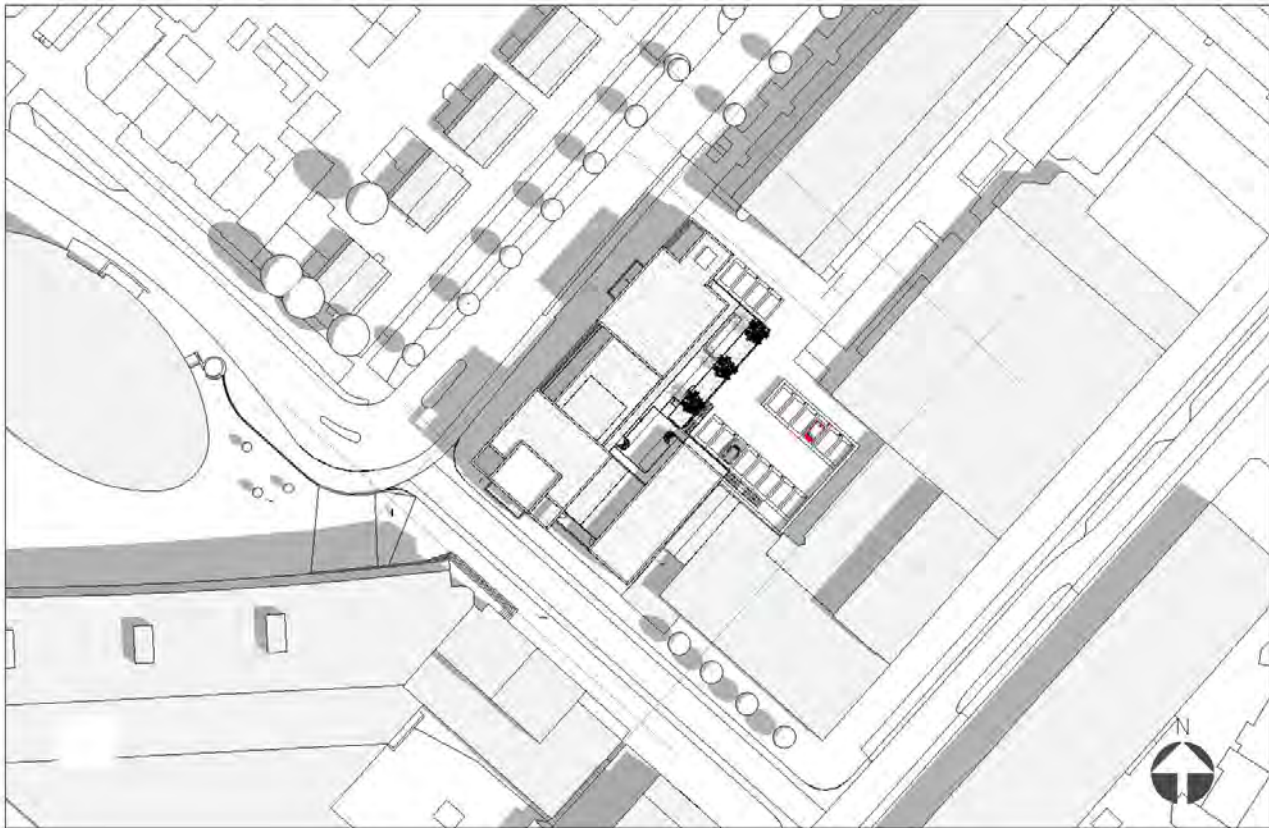
[21 of 34] [June 21, 2011 - 07:21]



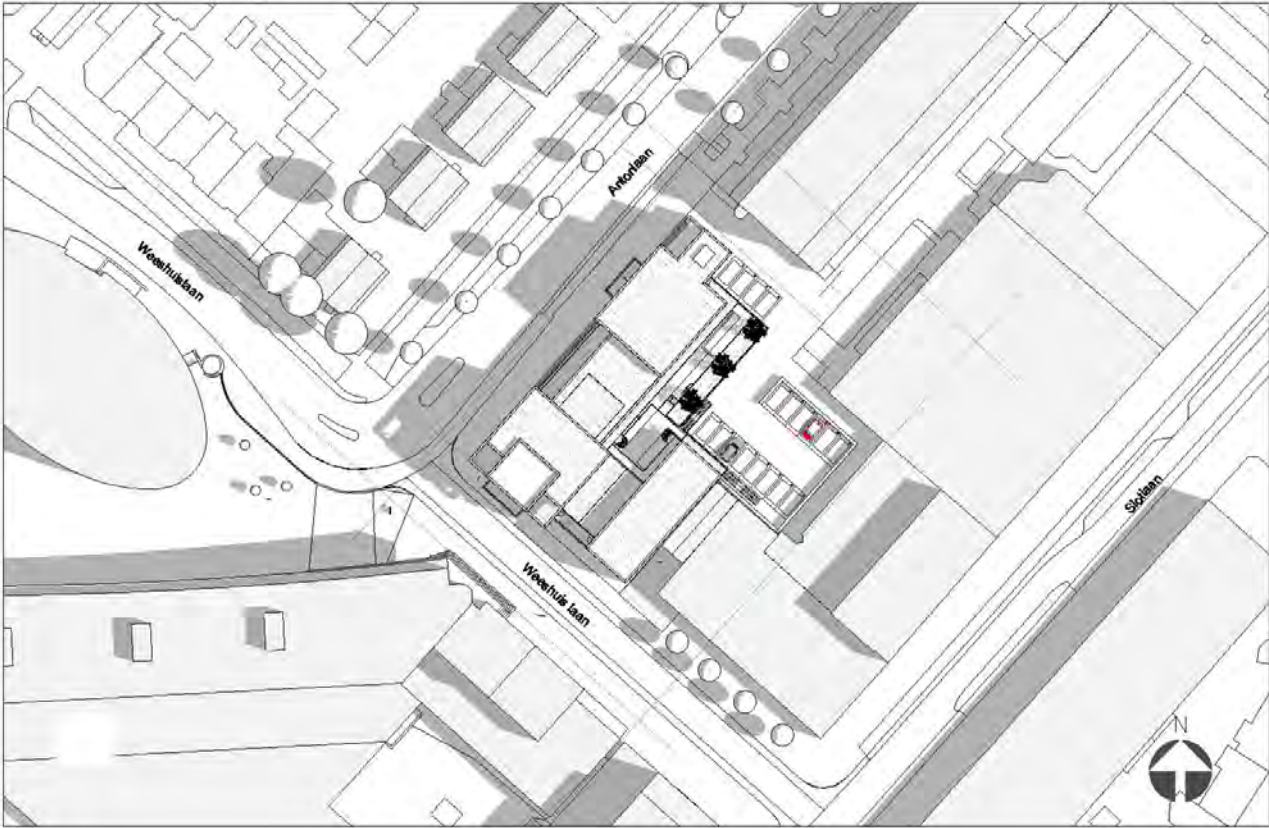
[22 of 34] [June 21, 2011 - 08:21]



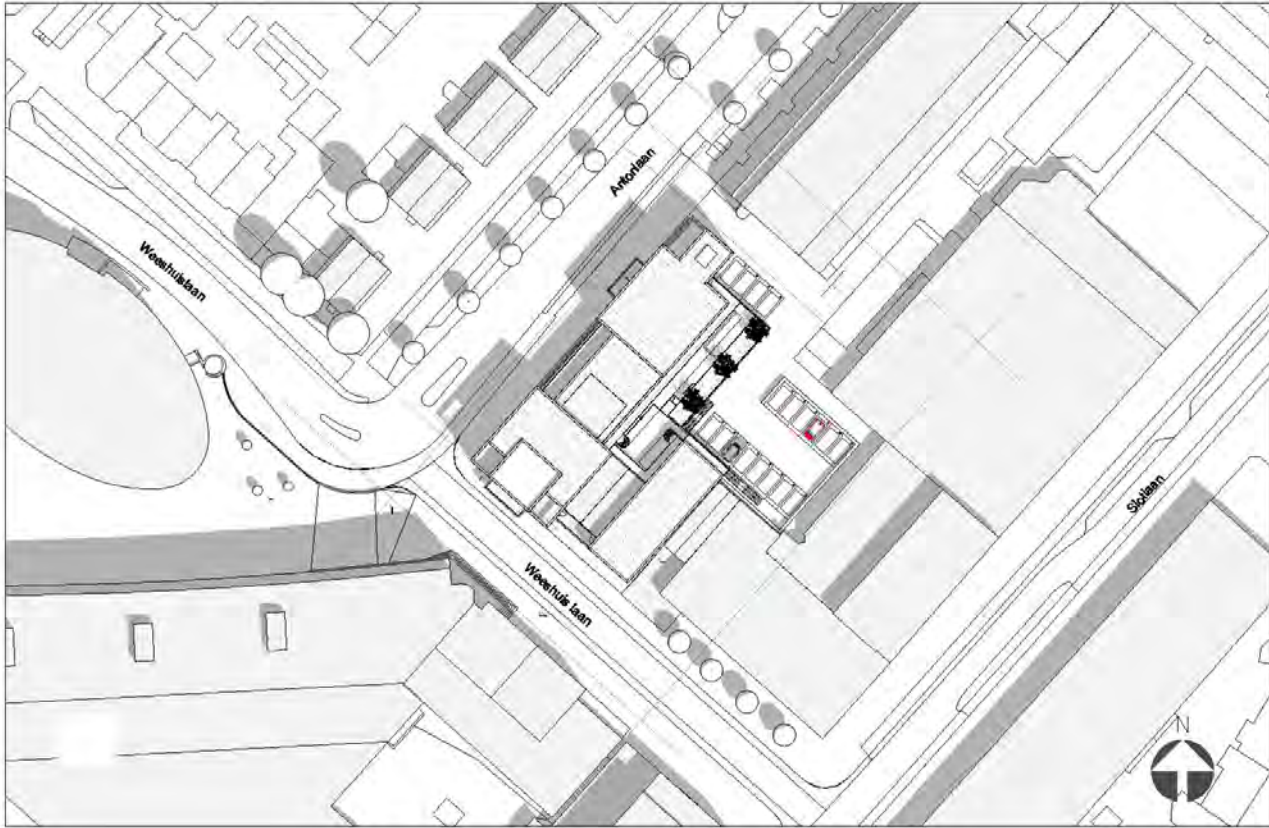
[24 of 34] [June 21, 2011 - 10:21]



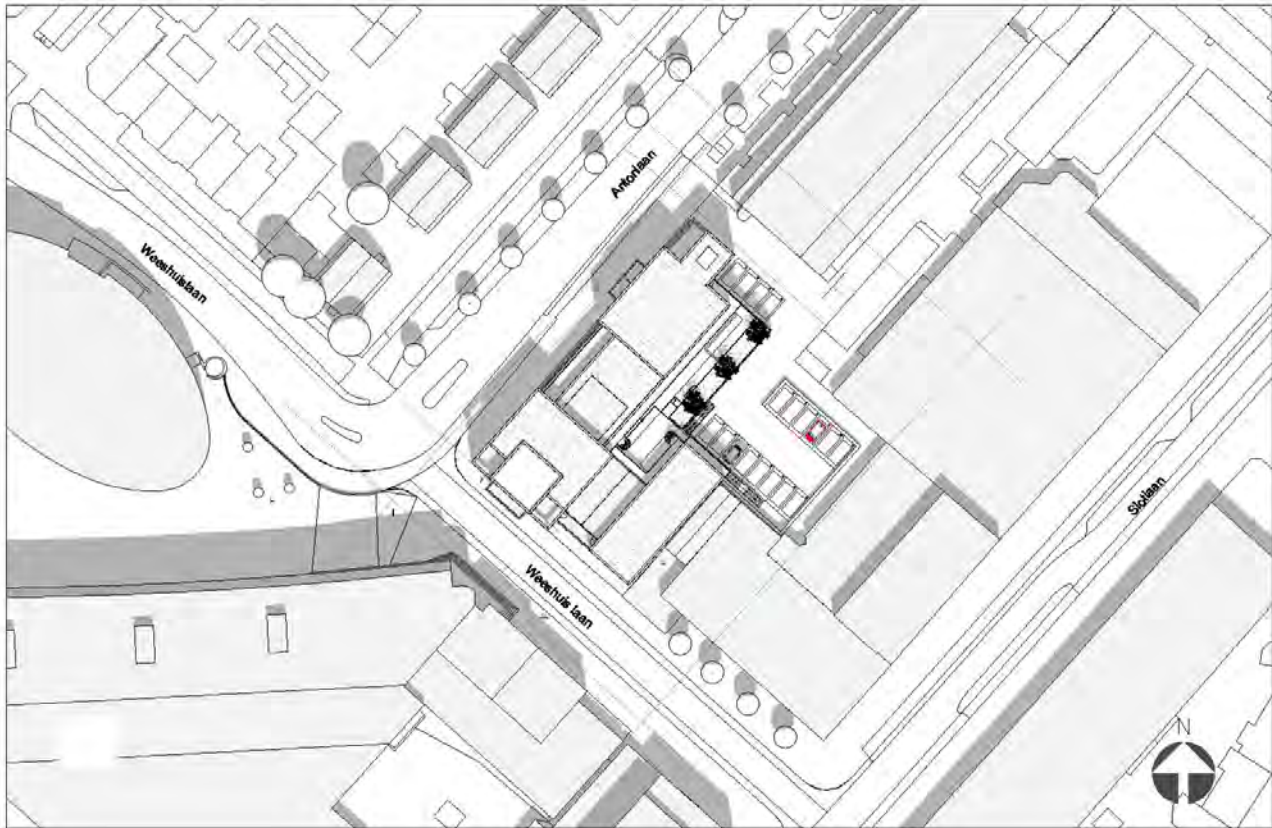
[23 of 34] [June 21, 2011 - 09:21]



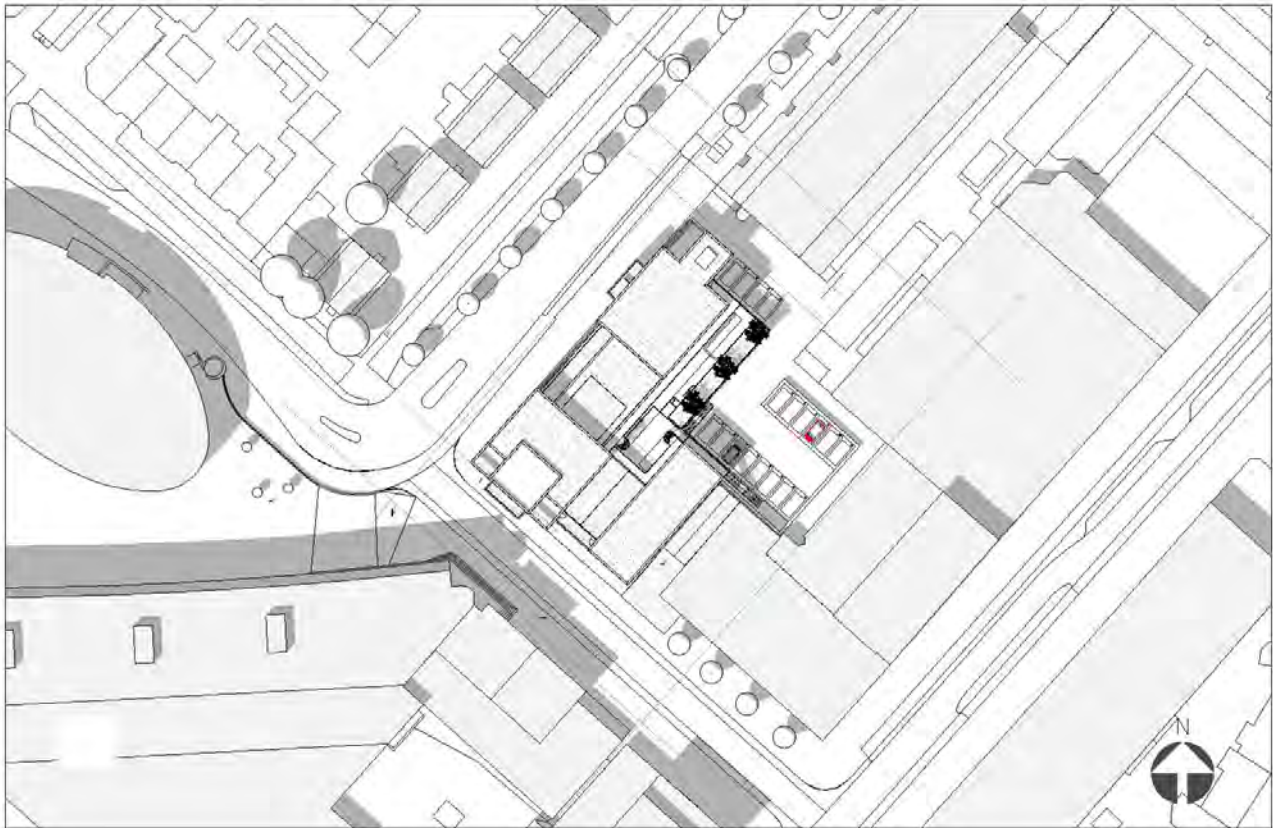
[25 of 34] [June 21, 2011 - 11:21]



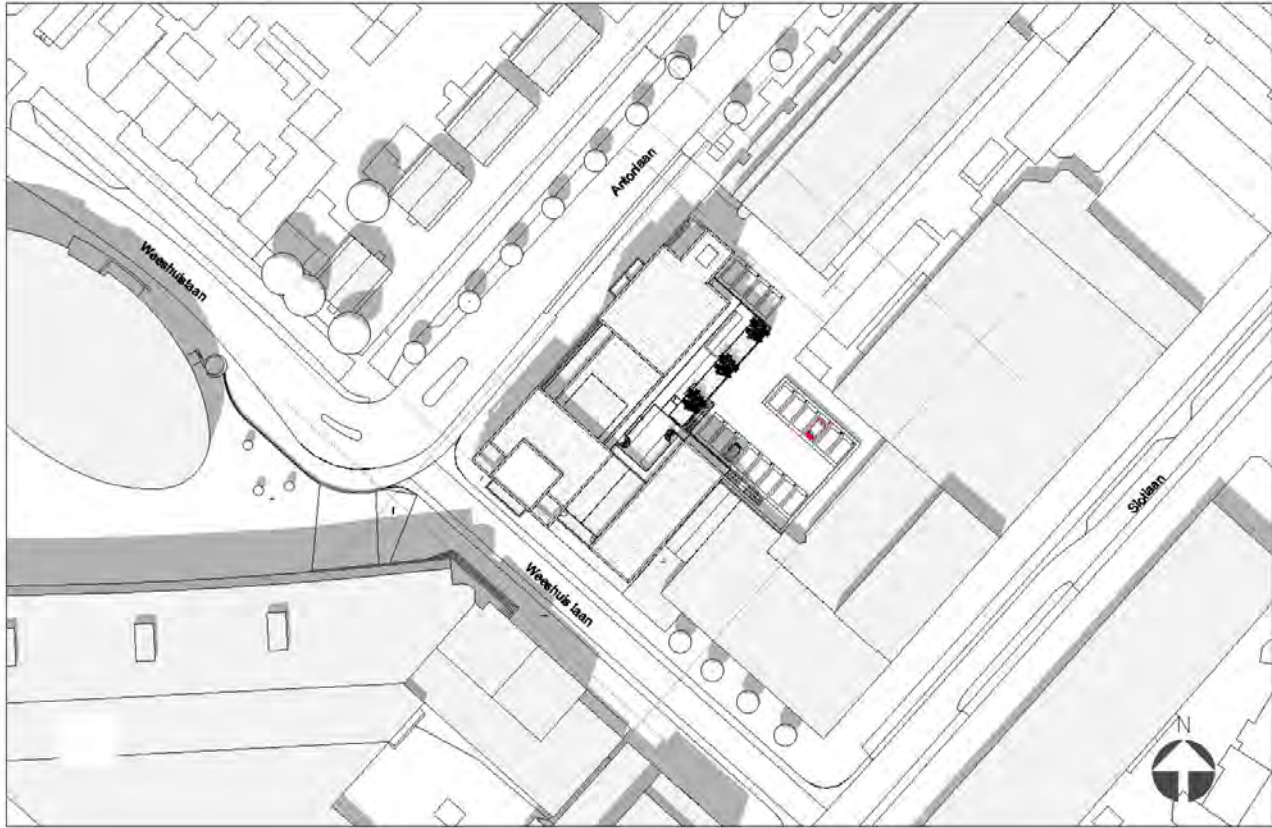
[26 of 34] [June 21, 2011 - 12:21]



[28 of 34] [June 21, 2011 - 14:21]



[27 of 34] [June 21, 2011 - 13:21]



[29 of 34] [June 21, 2011 - 15:21]



[30 of 34] [June 21, 2011 - 16:21]



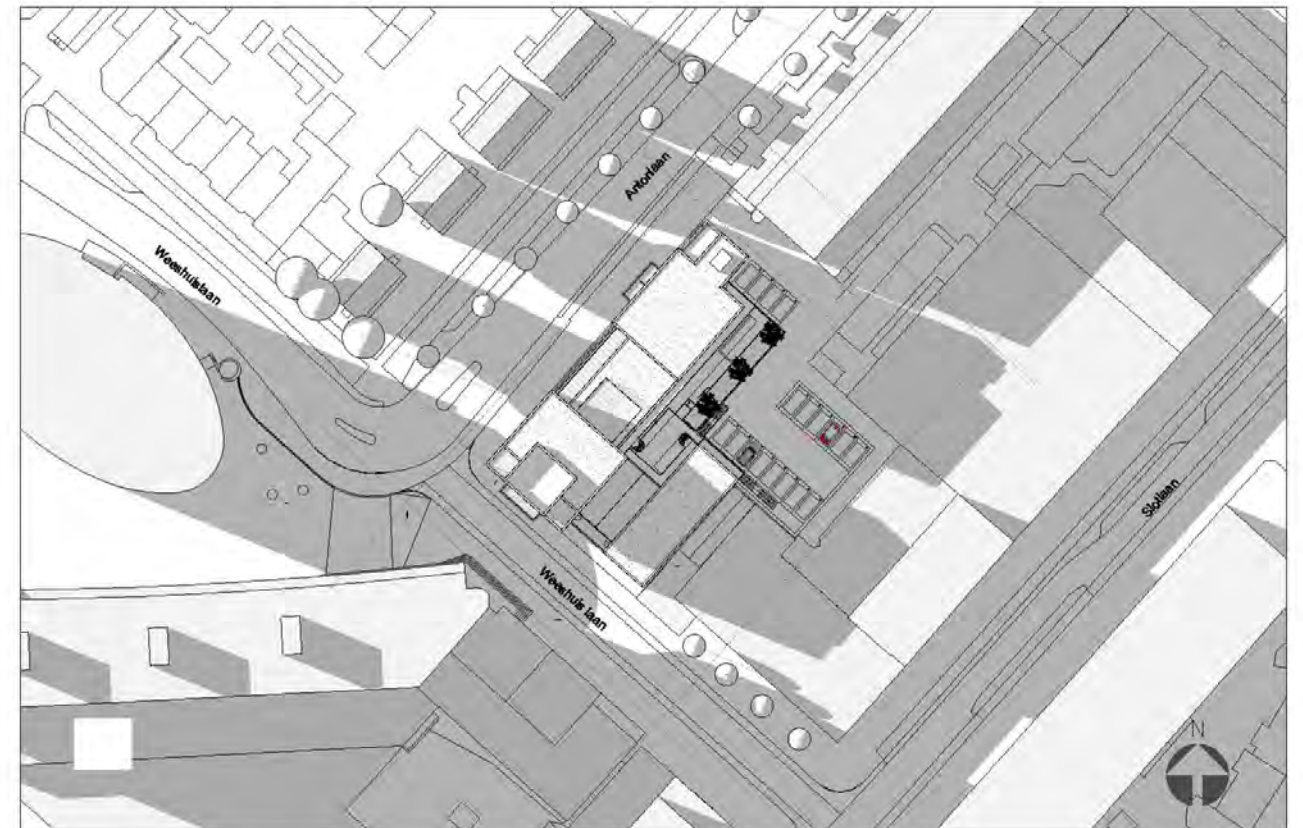
[32 of 34] [June 21, 2011 - 18:21]

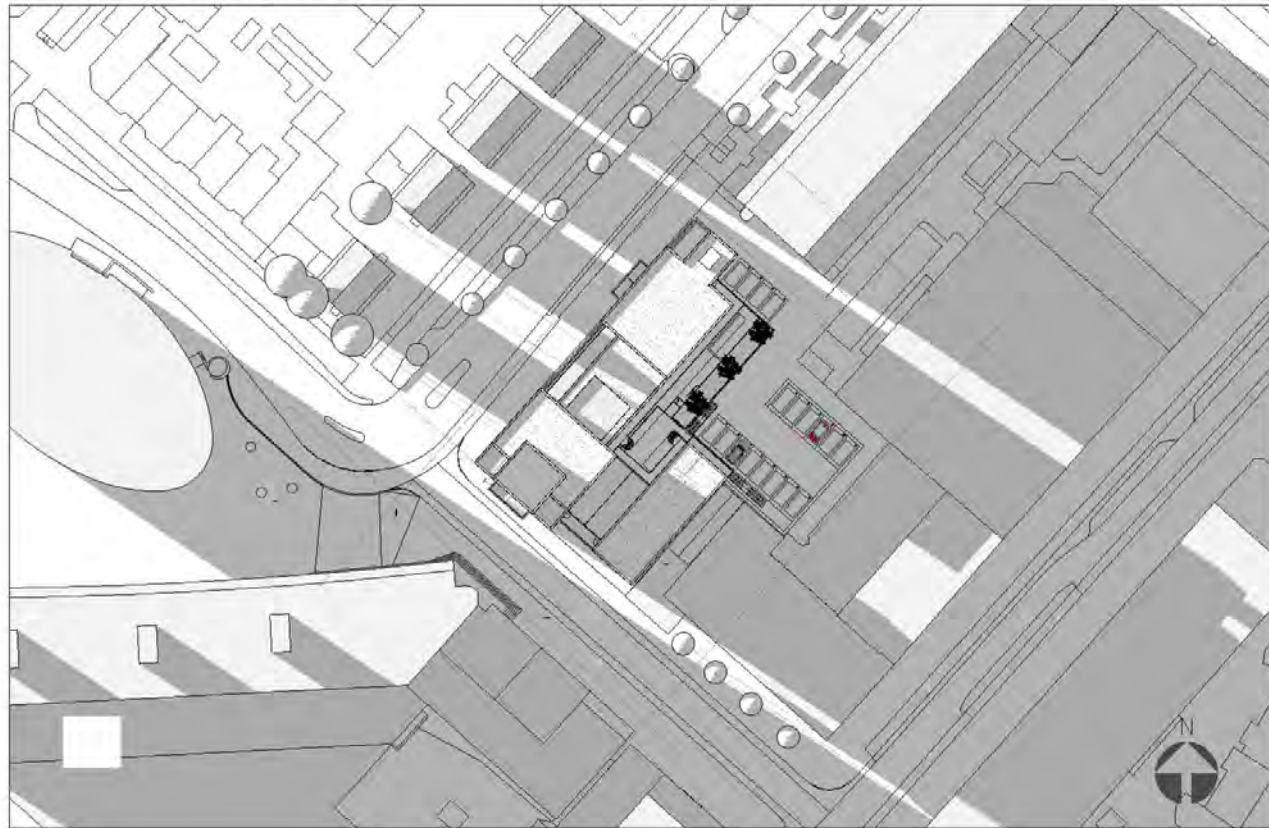


[31 of 34] [June 21, 2011 - 17:21]



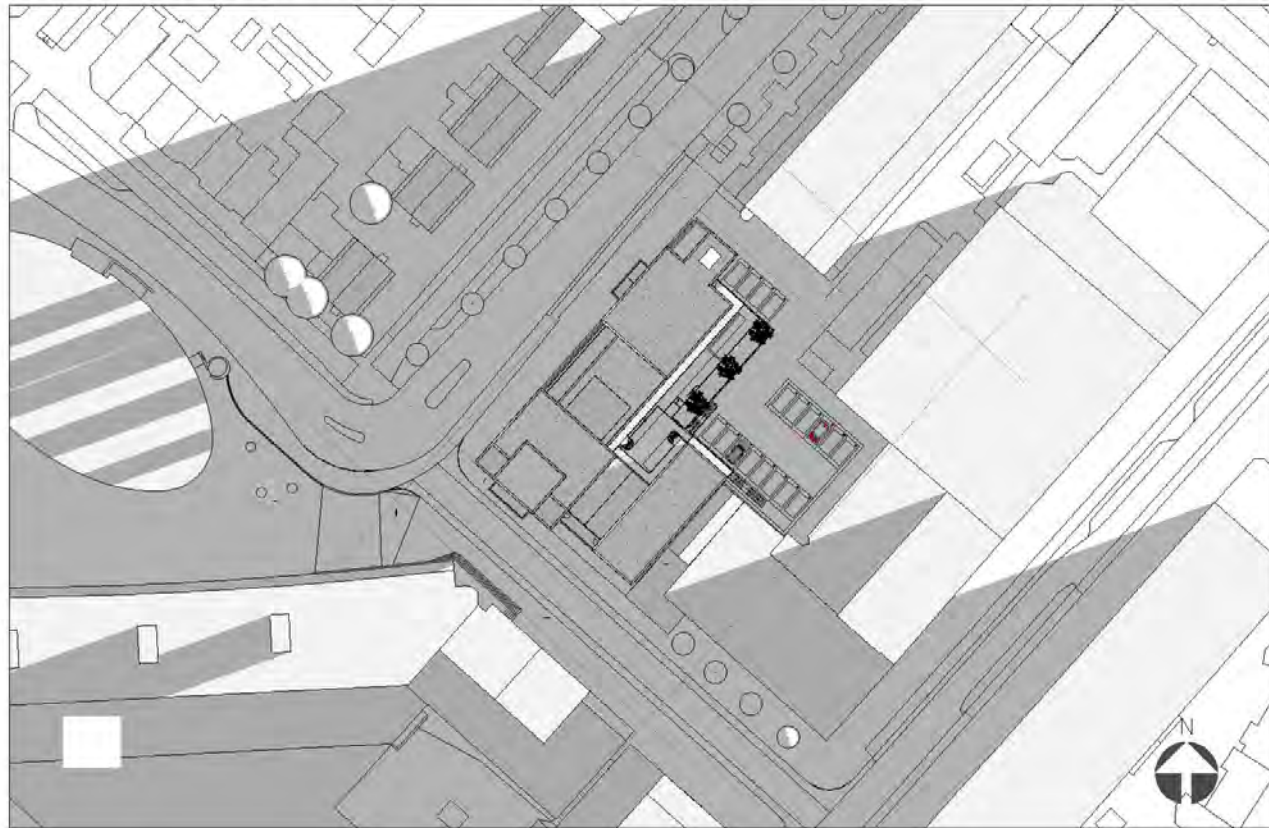
[33 of 34] [June 21, 2011 - 19:21]





21 augustus

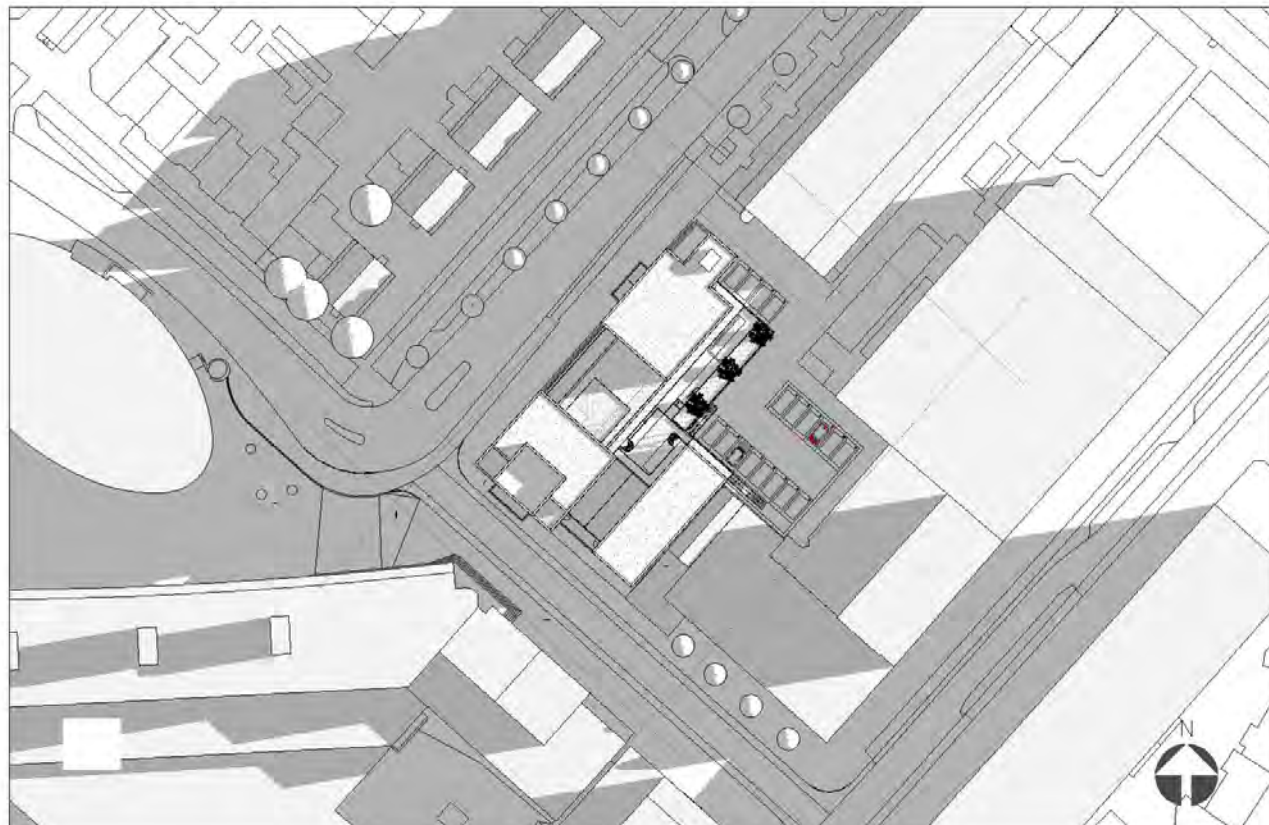
[16 of 30] [August 21, 2011 - 05:33]



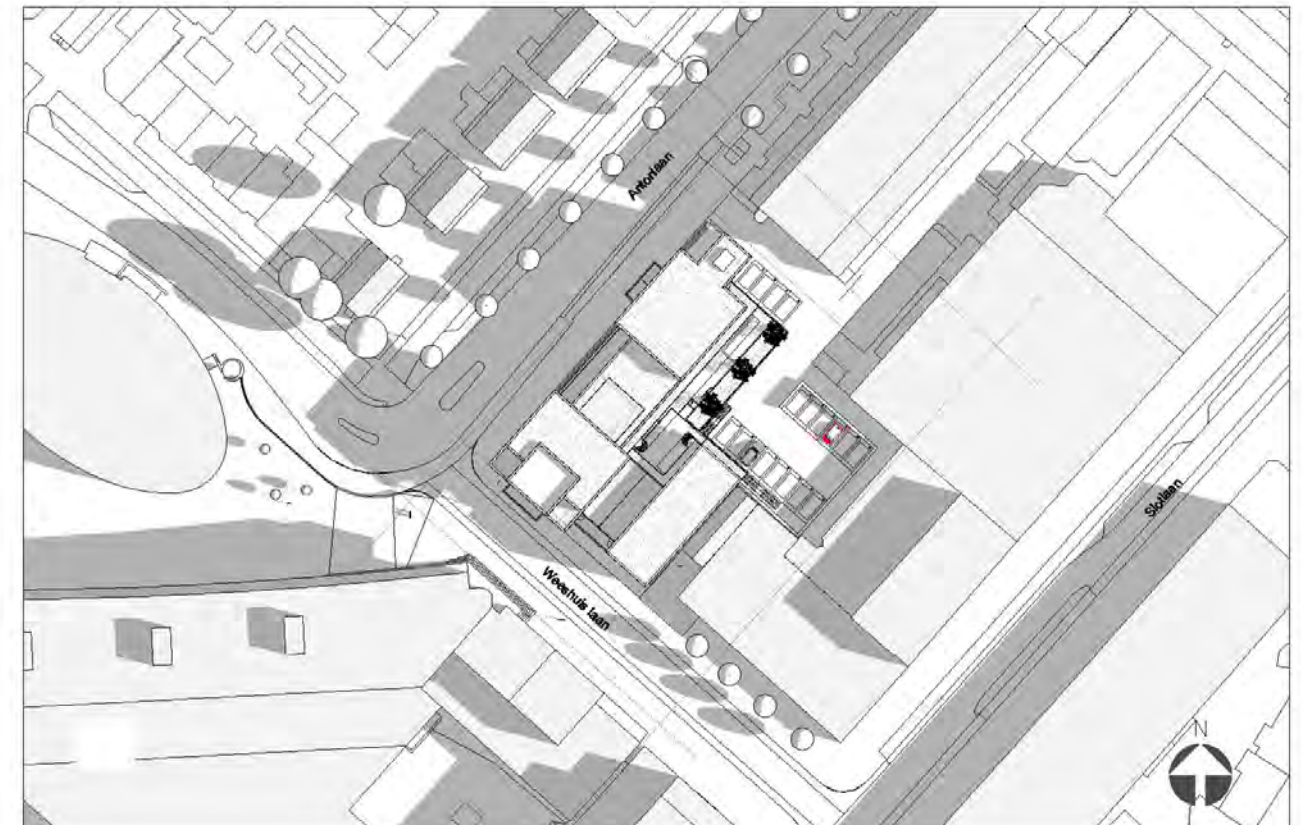
[18 of 30] [August 21, 2011 - 07:33]



[17 of 30] [August 21, 2011 - 06:33]



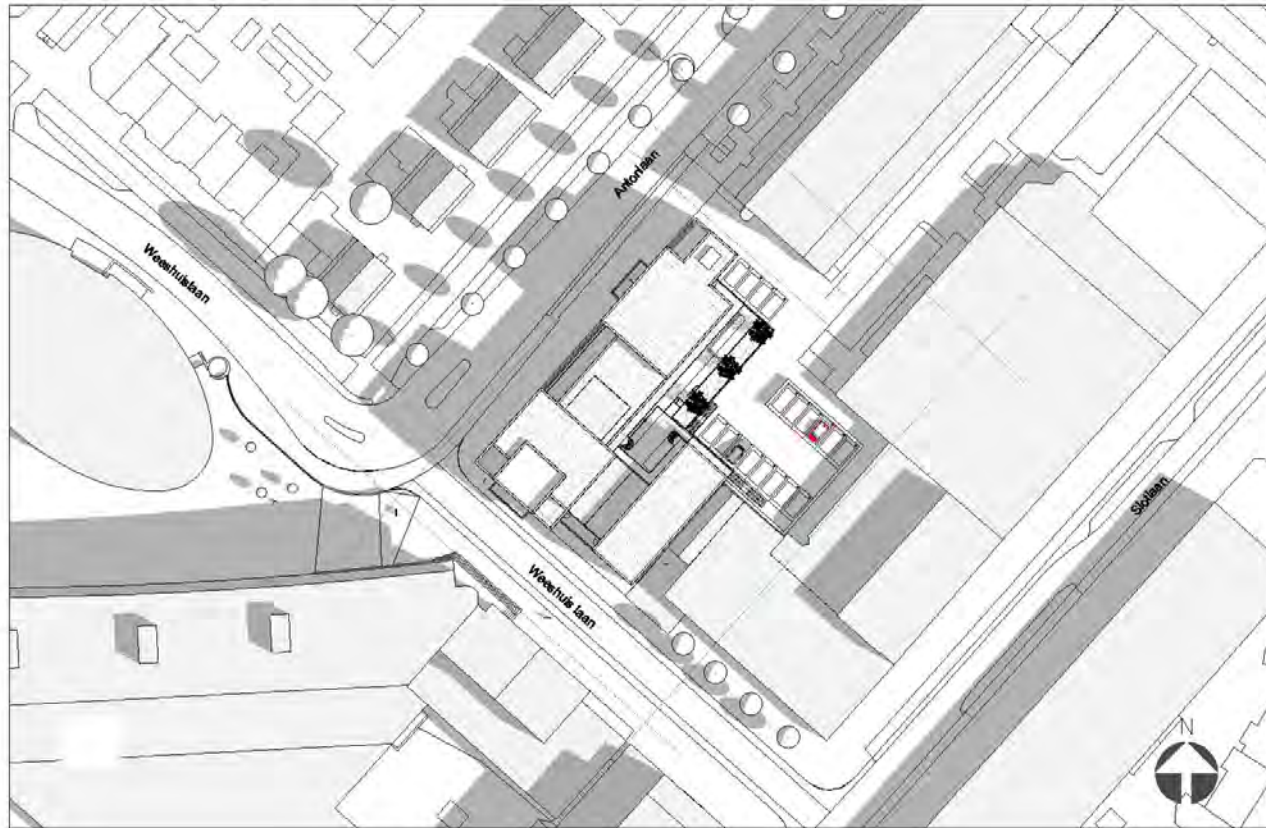
[19 of 30] [August 21, 2011 - 08:33]



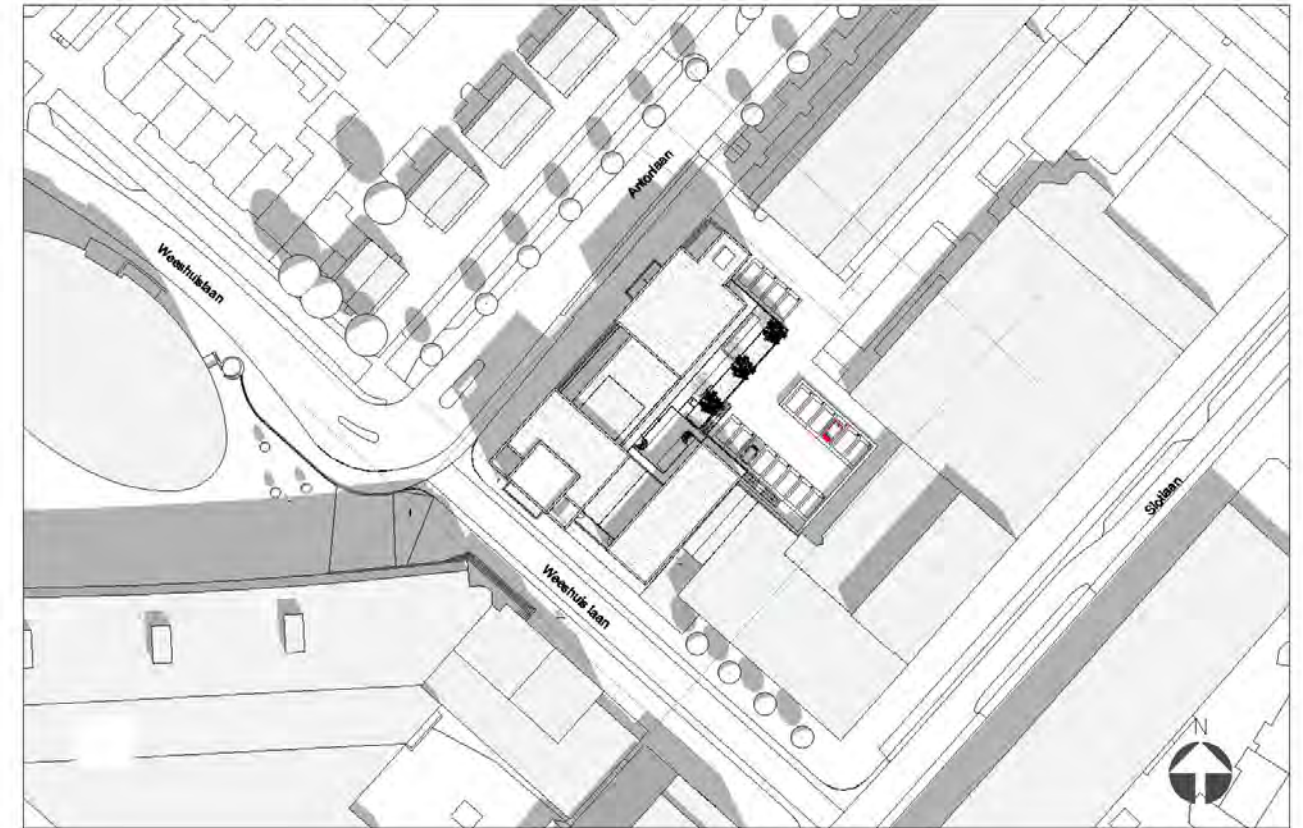
3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011

21 augustus

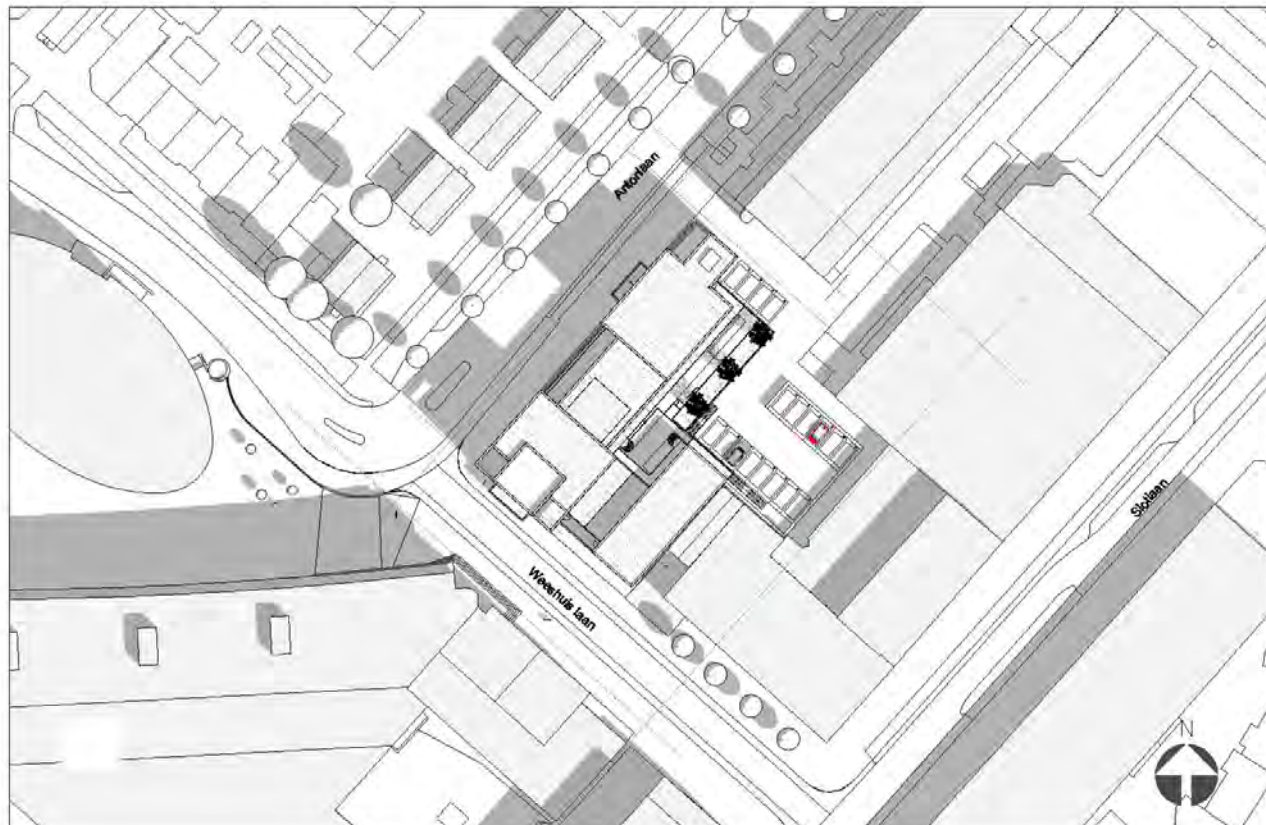
[20 of 30] [August 21, 2011 - 09:33]



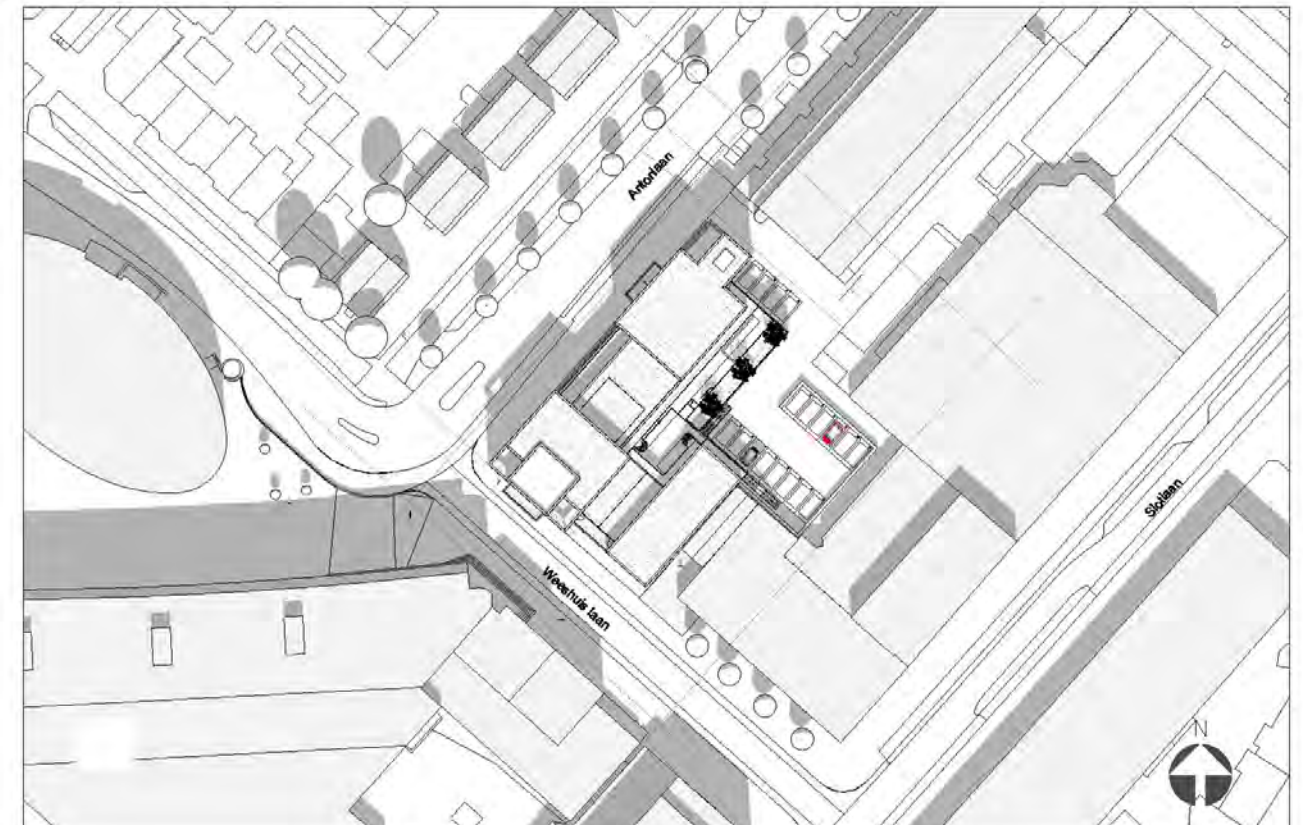
[22 of 30] [August 21, 2011 - 11:33]



[21 of 30] [August 21, 2011 - 10:33]



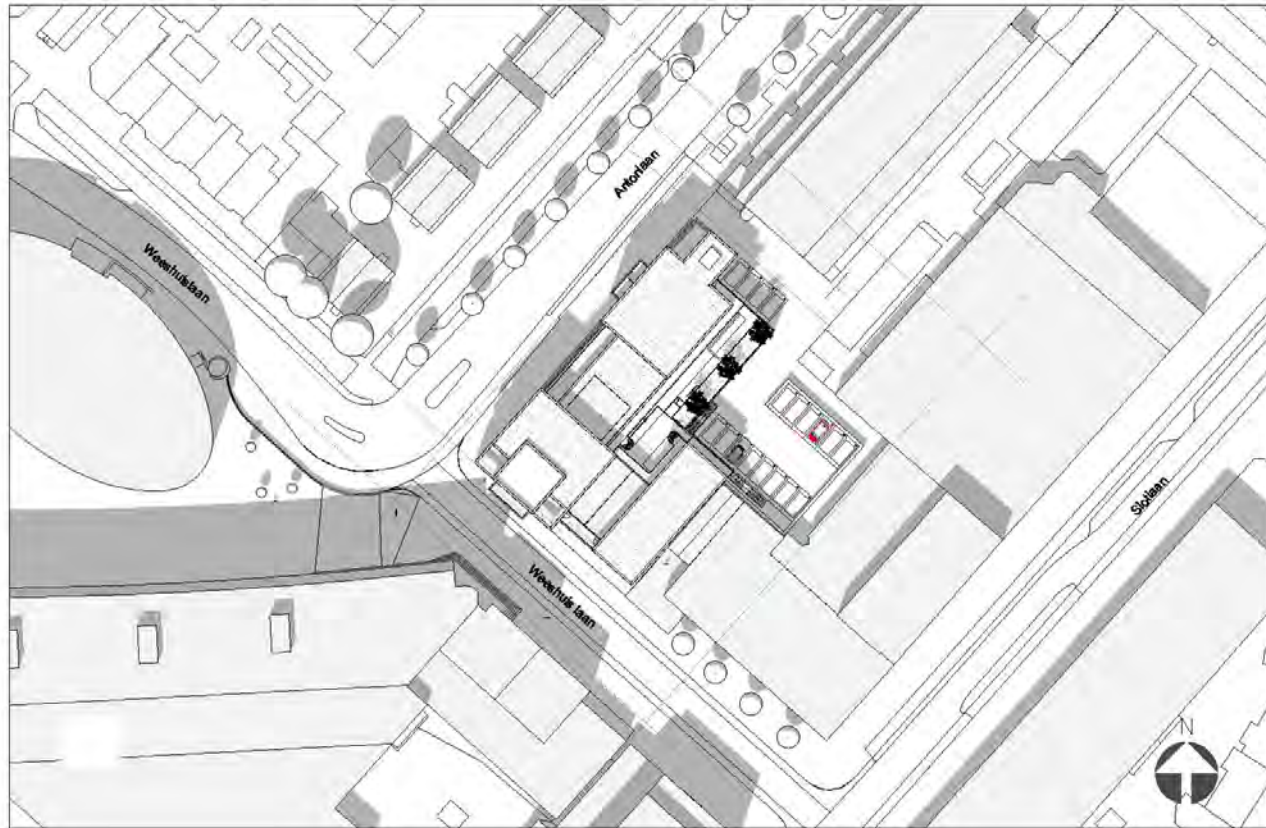
[23 of 30] [August 21, 2011 - 12:33]



3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011

21 augustus

[24 of 30] [August 21, 2011 - 13:33]



[26 of 30] [August 21, 2011 - 15:33]



[25 of 30] [August 21, 2011 - 14:33]



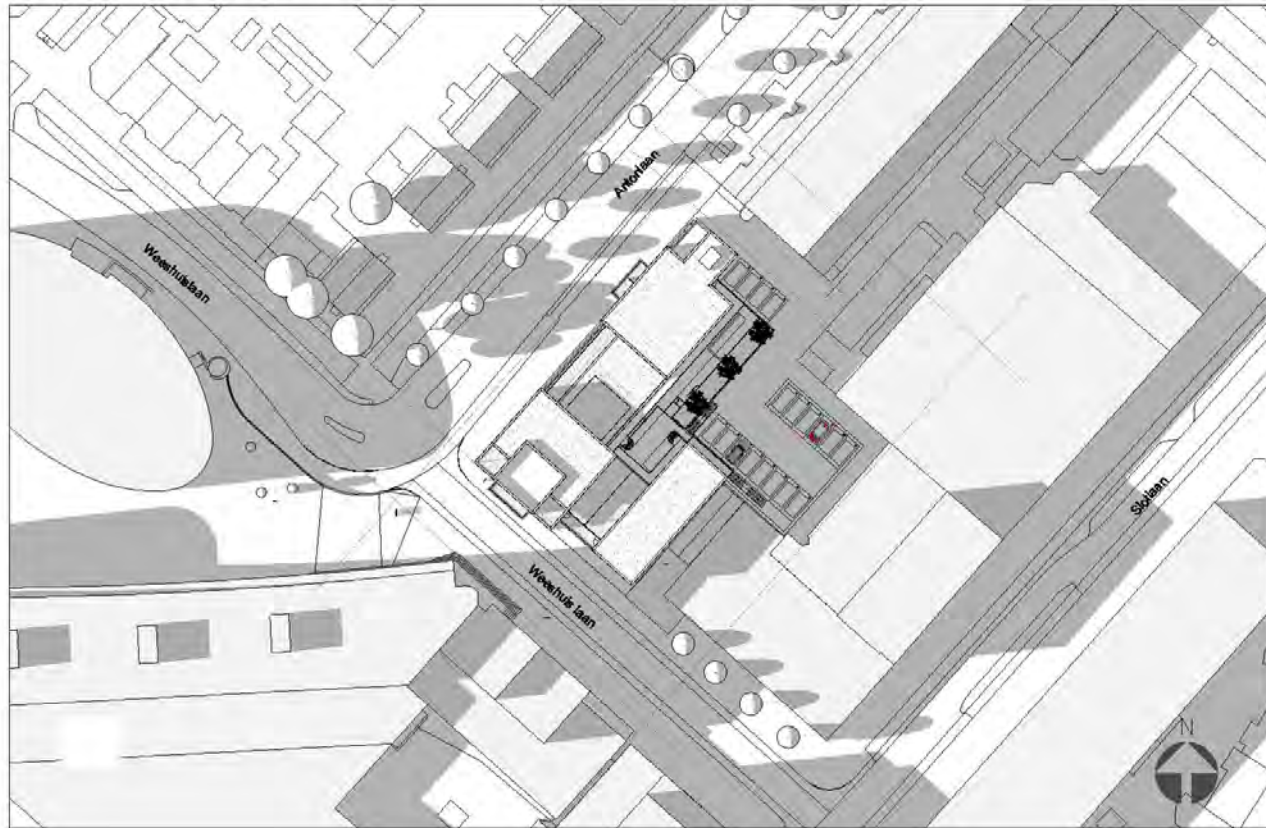
[27 of 30] [August 21, 2011 - 16:33]



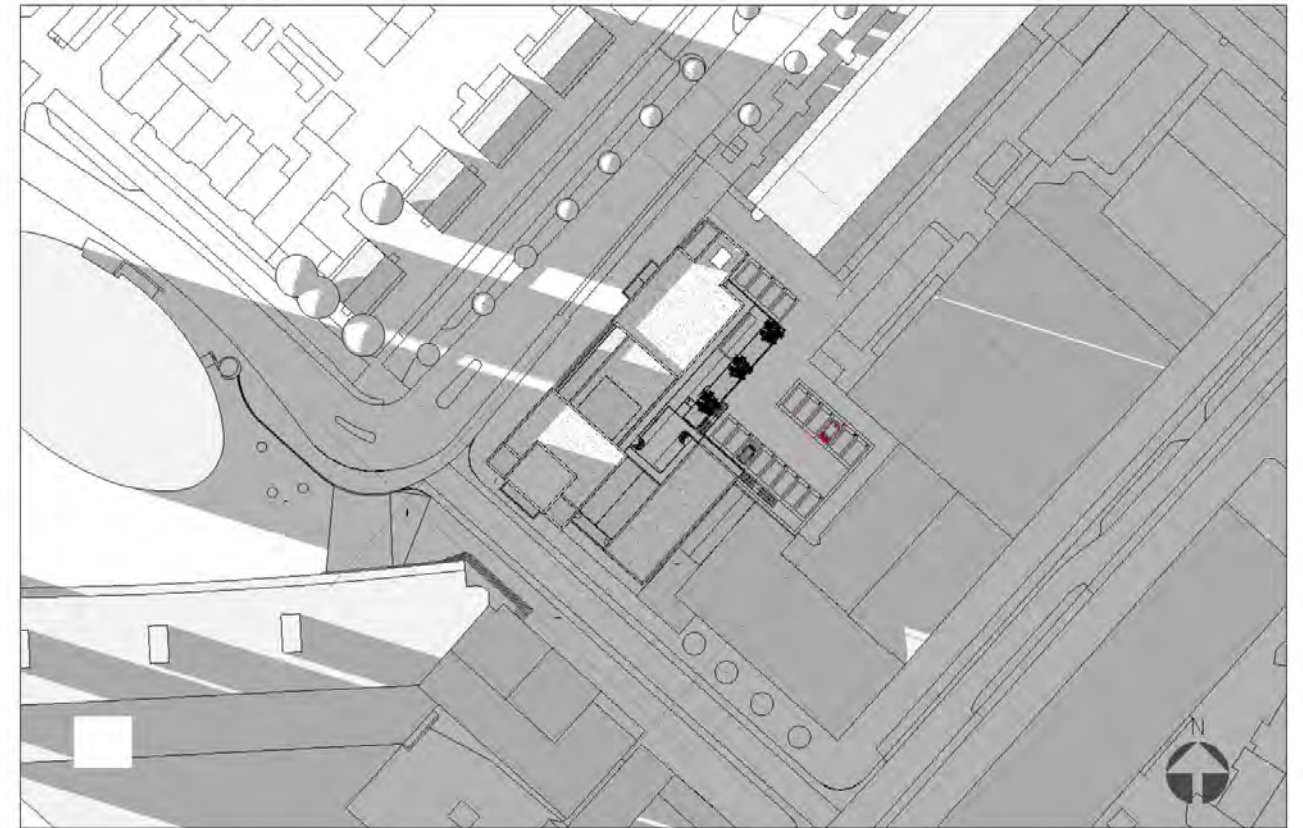
3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011

21 augustus

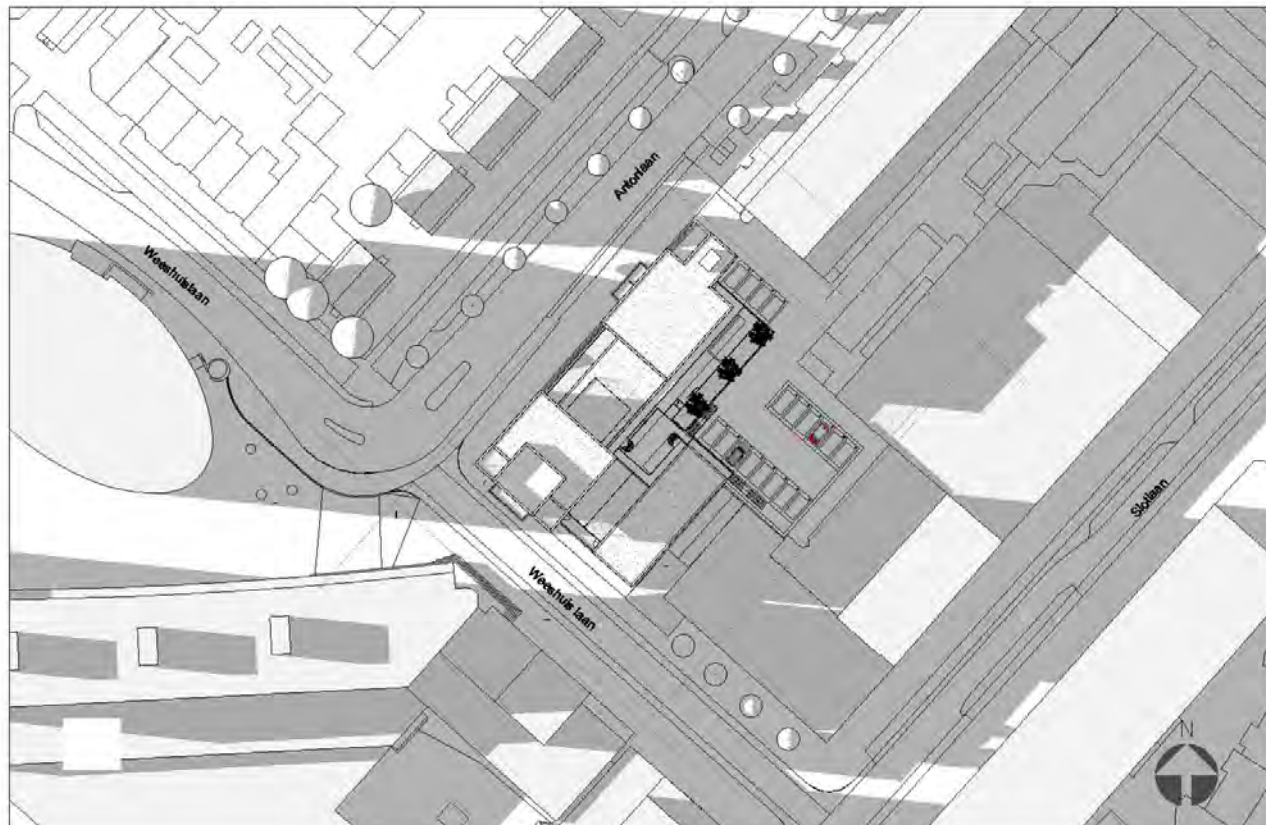
[28 of 30] [August 21, 2011 - 17:33]



[30 of 30] [August 21, 2011 - 19:33]



[29 of 30] [August 21, 2011 - 18:33]



3 CONCEPT VO, ATTIKA, DEC 2011

BEZONNINGSTUDIE

WEESHUISLAAN, ZEIST

12 januari 2011

CONCLUSIE:

In maart komt in alle gevallen rond 14:44 uur als eerste schaduw op het terras van eetcafé Pandarve door de overliggende bebouwing van het Emmaplein en de Weeshuislaan. En dus niet door de bebouwing van één van de drie modellen.

In juni begint in alle gevallen de schaduw rond 15:21 uur. In het herziene bestemmingsplan en het concept VO van Attika is de schaduw minder dan in het vigerende bestemmingsplan. S 'Avonds om 19:21 uur komt de avondzon in alle gevallen weer even terug op een gedeelte van het terras.

In augustus begint in alle gevallen de schaduw rond 15:33 uur. Ook hier is de schaduw in het herziene bestemmingsplan en het concept VO van Attika minder dan de schaduw in het vigerende bestemmingsplan.

De bezonning voor het terras van eetcafé Pandarve wordt gunstiger in het nieuwe bestemmingsplan. In het concept VO van Attika is de bezonning nog gunstiger.

1

21 Maart /
September
14:44 uur

[22 of 26] [March 21, 2011 - 14:44]



2

[22 of 26] [March 21, 2011 - 14:44]



3

[22 of 26] [March 21, 2011 - 14:44]



21 juni
15:21 uur

[29 of 34] [June 21, 2011 - 15:21]



[29 of 34] [June 21, 2011 - 15:21]



[29 of 34] [June 21, 2011 - 15:21]



21 juni
19:21 uur

[33 of 34] [June 21, 2011 - 19:21]



[33 of 34] [June 21, 2011 - 19:21]



[33 of 34] [June 21, 2011 - 19:21]



21 augustus
15:33 uur

[26 of 30] [August 21, 2011 - 15:33]



[26 of 30] [August 21, 2011 - 15:33]



[26 of 30] [August 21, 2011 - 15:33]

