

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan' heeft gedurende een periode van zes weken, van 24 januari tot en met 6 maart 2013, ter inzage gelegen. Van de te doorlopen procedure en daaraan verbonden ter inzage termijn is openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven kennisbronnen, te weten in de Nieuwsbode en Staatscourant van 23 januari 2013.

In totaal zijn 4 zienswijzen ingediend. Drie hiervan zijn binnen de termijn ingediend, welke ontvankelijk zijn. Eén zienswijze, van de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 16, is gedateerd op 8 maart 2013 en bij de gemeente ingekomen op 18 maart 2013 en derhalve buiten de termijn ontvangen. Reclamanten hebben daarvoor geen verschoonbare reden aangedragen, zodat de zienswijze niet in behandeling kan worden genomen. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk.

In totaal zijn derhalve drie ontvankelijke zienswijzen ingediend. Een aantal reclamanten heeft voor een groot deel gelijklopende gronden aangevoerd. In het navolgende worden deze gelijklopende gronden behandeld. Daarna worden de nog resterende punten individueel besproken. Eerst wordt de zienswijze samengevat, daaronder volgt een reactie.

Gelijklopende inspraakreacties

De gelijklopende inspraakreacties zijn ingediend door:

- de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 13;
- de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 18;
- de bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 15.

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

Reactie:

Het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' heeft een consoliderend karakter; dat wil zeggen dat de bestaande (planologische) situatie het uitgangspunt vormde voor hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen. Alleen wanneer sprake was van ontwikkelingen die al mogelijk waren in de geldende bestemmingsplannen en initiatieven waarvoor reeds een separate afwijkings- of bestemmingsplanprocedure was doorlopen, zijn deze in het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' meegenomen. Dit was niet het geval voor het plan Dr. Schaepmanlaan, zodat hiervoor een separate procedure doorlopen dient te worden. De stelling van reclamanten dat hierdoor geen sprake zou zijn van goede planologie wordt niet gevolgd.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

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

Reactie:

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

Terzijde wordt opgemerkt dat de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan al vanaf het begin van de 20^e eeuw aanwezig zijn en als sociale woningbouw worden gebruikt. Deze woningen grenzen aan de Jan Pieter Heijelaan. Door het toevoegen van 2 extra sociale woningen aan de Jan Pieter Heijelaan is geen sprake van een karakterwijziging van de buurt.

Daarnaast is van belang dat de gemeente Zeist zichzelf doelstellingen op het gebied van het realiseren van sociale woningbouw heeft opgelegd. Uit de Woonvisie 2006-2010 en de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, blijkt dat de woningbehoefte in Zeist nog steeds groeit. Deze conclusie wordt onderstreept door de Woonvisie 2030 van het Bestuur Regio Utrecht.

Uit de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, die op 7 maart 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, blijkt dat voor veel senioren, starters en middeninkomens te weinig woningaanbod in Zeist beschikbaar is¹. In de structuurvisie heeft de gemeenteraad gekozen om met name deze groepen te faciliteren, waardoor een evenwichtigere samenstelling van de bevolking wordt verkregen. Dit doel dient vooral te worden gerealiseerd door verdichting van locaties en het renoveren of aanpassen van bestaande bebouwing.

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

¹ Structuurvisie 2020, pag. 115, 145 e.v.

Voorts wordt door reclamanten aangevoerd dat het niet noodzakelijk is om sociale woningen aan het woningbestand van de gemeente Zeist toe te voegen omdat andere projecten al in die behoefte voorzien.

Een deel van de in het bestemmingsplan voorziene woningen maken deel uit van de bestaande woningvoorraad, er worden in totaal slechts 17 woningen toegevoegd.

Uit de Woonvisie 2006-2010 blijkt dat de gemeente streeft naar een productie van 200 woningen per jaar. Daarbij ligt de prioriteit bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur- naar koopwoningen op gang gebracht worden.

Uit onderzoek dat in het kader van de concept Woonvisie 2013-2015 is uitgevoerd, blijkt bovendien dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Zeist zal afnemen. De redenen hiervoor zijn de sloop van sociale huurwoningen, de verkoop en huurharmonisatie (huren worden hoger waardoor deze niet langer beschikbaar zijn voor de lagere inkomensgroepen). De gemeente verwelkomt het initiatief van de R.K. Woningbouwvereniging om nieuwe sociale huurwoningen te ontwikkelen. Dit leidt tot vernieuwing van de voorraad en past in het woonbeleid van de gemeente.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

3. *De voorgestelde architectuur past niet bij de rest van de straat. Het blok met de twee toe te voegen woningen bestaan uit drie woonlagen en kunnen in totaal 9 meter hoog worden, via een binnenplanse afwijking kan de bouwhoogte met 10% worden verhoogd. De bestaande woningen zijn minimaal 1 tot 1,5 meter lager. Niet is gekeken naar de inpasbaarheid van de woningen bij de bestaande bebouwing aan Jan Pieter Heijelaan.*

Reactie:

Opgemerkt wordt dat de inpasbaarheid van het blokje toe te voegen woningen in de omgeving grote aandacht heeft gekregen. De gemeente is van mening dat de woningen passend zijn. Dat geldt ook in relatie tot de omliggende woningen.

De aanwezige bebouwing rondom het bestemmingsplangebied heeft een gemengd stedelijk karakter. Naast woningen zijn er ook bedrijfsruimten op het terrein van de voormalige Solafabriek. De bebouwing aan weerszijden van de Jan Pieter Heijelaan bestaat overwegend uit twee-onder-één-kap en deels vrijstaande woningen. De woningen staan relatief dicht opeen op percelen van ca. 21 meter diep. De woningen in de Jan Pieter Heijelaan bestaan in overwegende mate uit een begane-grondlaag met daarboven een bewoonbare (mansarde)kap. De goothoogte ligt gemiddeld op circa 4 meter en de nokhoogte tussen 7 en 8,5 meter. Een aantal woningen heeft een hogere nokhoogte van 11 meter.

De bouwmassa van de toe te voegen woningen en de footprint wijkt niet af van de bebouwing die in de directe omgeving aan de Jan Pieter Heijelaan al aanwezig is. De

woningen worden net zo breed als de bestaande twee-onder-één-kapwoningen, namelijk 12 meter. Voor de toe te voegen twee-onder-één-kapwoningen in het bestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan' is een goothoogte voorgeschreven van maximaal 4 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. Daarmee worden de woningen maximaal 0,5 meter hoger dan de bestaande woningen. Deze afwijking is niet dusdanig dat de toevoeging van het bouwblok niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.²

Daarnaast geldt dat de bestaande woningen vallen in het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Daarin is geregeld dat de bestaande woningen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter mogen hebben. Voor de overige bestaande woningen is daarmee dus nog enige uitbreidingsruimte geboden in de hoogte. Overigens komt deze planregeling overeen met de planregeling uit het vorige bestemmingsplan (bestemmingsplan De Schil), waarin was geregeld dat de bestaande woningen maximaal in twee bouwlagen mochten worden gebouwd, met een maximale nokhoogte van 11 meter.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het in het bestemmingsplan 'Dr. Schaepmanlaan' mogelijk gemaakte blokje twee-onder-één-kapwoningen in omvang en aard niet hoger en breder is dan de bebouwing die in de Jan Pieter Heijelaan aanwezig is én daar op grond van het geldende bestemmingsplan planologisch mogelijk is. De toe te voegen twee-onder-één-kapwoningen zullen zich derhalve in het straatbeeld voegen.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

4. *De parkeerbalans klopt niet omdat het de vraag is of de bewoners hun auto onder de carports gaan parkeren.*

Reactie:

In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van het parkeerbeleid van de gemeente Zeist, zoals verwoord in de Parkeerbeleidsnota Zeist mei 2004, gehanteerd. De parkeerkencijfers van het CROW zijn daarbij als uitgangspunt genomen. Voor woningen is in de parkeerbalans gerekend met 1,7 parkeerplaats per toe te voegen woning. In totaal dienen 28,9 (=17 woningen x 1,7) parkeerplaatsen te worden toegevoegd. Feitelijk worden in het bestemmingsplan 44 parkeerplaatsen toegevoegd. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

De vraag of bewoners ook daadwerkelijk gebruik gaan maken van deze carports is een uitvoerings- of handhavingsaspect dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan niet van belang is.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

² Vergelijk AbRvS 20 februari 2013, nr. 201208192/1, ro 2.12

5. *De ontsluiting van de carports via de Jan Pieter Heijelaan zorgt voor een toename van het verkeer, waardoor overlast en problemen met de verkeersveiligheid ontstaan.*

Reactie:

Bij de keuze van de bestemming moet een afweging worden gemaakt van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij bestaat beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

Allereerst wordt opgemerkt dat auto's ook momenteel feitelijk al gebruik maken van het pad achter de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan, een aantal op het gras, een aantal op daarvoor aangelegde bestrating en een aantal onder carports en in garages. Op grond van de planregeling zullen 14 parkeerplaatsen terugkomen. Geconcludeerd moet worden dat ook nu het achterpad als ontsluitingsroute wordt gebruikt. Van belang is verder dat de uitrit van het pad alleen door bewoners van de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan zal worden gebruikt; het pad leidt alleen naar de carports achter de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan. Er is momenteel ook geen sprake van verkeersproblemen of een verkeersonveilige situatie.

Gelet op de beperkte groep gebruikers en het extensieve gebruik van de uitrit, is het niet aannemelijk dat grote verkeersproblemen of problemen met de verkeersveiligheid zullen ontstaan.

R.K. Woningbouwvereniging heeft, alleen om de bewoners op dit punt tegemoet te komen, beoordeeld of het feitelijk mogelijk is om het pad via de Dr. Schaepmanlaan te ontsluiten. Het pad is gedeeltelijk eigendom van R.K. Woningbouwvereniging. Dit deel is te smal om als ontsluitingsroute te gebruiken. Wil deze voldoende breed kunnen worden gerealiseerd, moet gebruik worden gemaakt van het andere deel, dat in eigendom is van een andere woningbouwvereniging. Deze woningbouwvereniging heeft expliciet aangegeven dat aan deze gebruikswijziging geen medewerking wordt gegeven. Derhalve is het feitelijk onmogelijk om het pad op een andere wijze te ontsluiten.

Gezien het voorgaande is hetgeen over de ontsluiting door reclamanten is aangevoerd niet voldoende om te stellen dat in het bestemmingsplan voor een andere ontsluitingsroute had moeten worden gekozen.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

De individuele opmerkingen

6. *De bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 13 en 18 hebben meegedeeld dat door de bouw van de twee woningen aan de Jan Pieter Heijelaan de privacy van hun woning verminderd.*

Reactie:

In het algemeen kan aan een planregeling geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen³.

Inderdaad valt niet uit te sluiten dat als gevolg van de toevoeging van het blok van twee woningen enige vermindering van privacy optreedt. Echter, deze wijzigingen zijn niet onevenredig. De nieuwe woningen aan de Jan Pieter Heijelaan staan op circa 10 meter afstand van de gevel van de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 18 en op meer dan 20 meter afstand van de gevel van de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 13. Zowel de nieuwe als bestaande woningen hebben voortuinen, waardoor door het aanbrengen van beplanting inkijk kan worden beperkt. Daarbij speelt mee dat het bouwwerk is gelegen in een stedelijke omgeving en deze afstanden in stedelijke omgevingen niet ongebruikelijk zijn.

De afstand tussen de beoogde woningen en de woningen op nummer 13 en 18 zal dus zodanig groot zijn dat niet van onevenredige aantasting van privacy sprake is.⁴

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

7. *De bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 18 hebben meegedeeld dat door de bouw van de twee woningen aan de Jan Pieter Heijelaan de bezonning van hun woning verminderd.*

Reactie:

In het algemeen kan aan een planregeling geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen⁵.

Inderdaad valt niet uit te sluiten dat als gevolg van de toevoeging van het blok van twee woningen enige vermindering van inval van zonlicht optreedt. Echter, deze wijzigingen zijn niet onevenredig. Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er beperkte zonlichtbelemmering als gevolg van de toe te voegen woningen optreedt. De bezonningsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De bezonningsstudie is uitgevoerd voor 3 dagen in het jaar, te weten: 21 maart, 21 juni en 21 september. Voor de afweging of er sprake is van een onevenredige beperking van zonlicht is niet van belang of de bewoners in de avonduren nog in de zon in hun achtertuin kunnen zitten, maar of er gedurende de dag de woning nog enig zonlicht gedurende enkele uren ontvangt.

Uit het onderzoek kan worden afgeleid dat de bezonning van de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 18 ongewijzigd blijft. Het toe te voegen blok woningen zorgt na 18.00 uur in het voor- en najaar wel voor enige schaduwwerking in de achtertuin van de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 18. In de zomermaanden is deze schaduw ook aanwezig, maar in mindere

³ Zie bijvoorbeeld AbRvS 12 juli 2012, nr. 2011068921/1 en AbRvS 2 mei 2012, nr. 201107003/1

⁴ Vergelijk bijvoorbeeld AbRvS 20 februari 2013, nr. 201205890/1, AbRvS 20 februari 2013, nr. 201208192/1 en AbRvS 20 februari nr. 201209097/1

⁵ Zie bijvoorbeeld AbRvS 12 juli 2012, nr. 2011068921/1 en AbRvS 2 mei 2012, nr. 201107003/1

mate. De schaduwwerking is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Ter illustratie: de bezonningssituatie is nagenoeg dezelfde als die van de naast gelegen bestaande woningen aan de Jan Pieter Heijelaan. Gelet hierop is de vermindering van zonlicht op het perceel aan de Jan Pieter Heijelaan 18 niet onevenredig.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

8. *De bewoners van de Jan Pieter Heijelaan 13 stellen zich op het standpunt dat het uitzicht op de schoorsteen van Sola en de tuin aan de overzijde van het pand verloren gaat en dat de lichten vanaf het pad in hun woning zullen schijnen.*

Reactie:

Primair wordt opgemerkt dat de woningen en het bestemmingsplangebied in een gebouwde omgeving liggen waar geen blijvend recht op uitzicht bestaat.⁶

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

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

De afstand tussen de gevel van de woning aan Jan Pieter Heijelaan en het nieuw toe te voegen blokje woningen bedraagt circa 20 meter. Verder blijft het pad tussen de tuinen van de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan en de woning aan de Jan Pieter Heijelaan gehandhaafd en staat het nieuwe blokje woningen op meer dan 10 meter afstand van de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 18.

Daarmee zal het zicht op de schoorsteen van Sola voor een belangrijk deel gehandhaafd blijven, mede omdat de gevels aan weerszijden van de Jan Pieter Heijelaan ruim 20 meter uit elkaar liggen. Dat geldt ook voor het beoogde blokje twee-onder-één-kapwoningen. Daarmee blijft ook langs en over dat blokje voor tegenovergelegen woningen voldoende uitzicht over, zoals dat thans ook in de rest van de straat is. Gelet hierop en gelet op de omstandigheid dat het een stedelijke omgeving betreft, is ondanks het feit dat het vrije

⁶ Vergelijk bijvoorbeeld: AbRvS 6 maart 2013, nr. 201207188/1 en AbRvS, 6 maart 2013, nr. 201201095/1

uitzicht van reclamanten zal verminderen een groter gewicht toegekend aan de bouw van de twee woningen.⁷

Voor wat betreft de inschijnende koplampen geldt dat dit ook nu al het geval is. Zoals hiervoor al is opgemerkt, wordt het achterpad ook nu al gebruikt voor ontsluiting van de parkeerplaatsen achter de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan. Recent is ambtelijk het aantal geparkeerde auto's op het achterpad onderzocht, daaruit blijkt dat op het pad meer dan 14 auto's werden geparkeerd. In het bestemmingsplan wordt voorzien in maximaal 14 carports waardoor de hinder niet toe- of afneemt.

Daarnaast kan niet worden gesteld dat de hinder onaanvaardbaar is. Daarvoor geldt dat de woningen in een stedelijke omgeving liggen. Koplampen van de auto's zijn alleen zichtbaar gedurende de late avonden in de zomer en avonden in de wintermaanden. Derhalve is er een groot deel van het jaar dat de woning aan de Jan Pieter Heijelaan 13 geen hinder van inschijnende koplampen zal ervaren.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

9. *De bewoners van de Jan Pieter Heijelaan nummer 13 en 18 vrezen voor de waardevermindering van hun woning.*

Reactie:

Primair is van belang dat de R.K. Woningbouwvereniging de eigenaar van de gronden binnen de planlocatie is en de ontwikkeling geheel voor rekening en risico van R.K. Woningbouwvereniging komt. De R.K. Woningbouwvereniging draagt ook de kosten voor eventuele planschadeclaims en heeft daar in de begroting rekening mee gehouden.

Aan de haalbaarheid van deze ontwikkeling hoeft derhalve niet te worden getwijfeld. In ieder geval is hetgeen reclamanten daarover hebben opgemerkt onvoldoende om aan de haalbaarheid van de ontwikkeling te twifelen.

Reclamanten hebben voorts niet aannemelijk gemaakt dat hun woningen als gevolg van de bebouwing in waarde zullen dalen. Voor zover al een waardedaling moet worden aangenomen, rijst de vraag of deze voor vergoeding in aanmerking komt.⁸ Voorts bestaat geen grond voor de verwachting dat de waardevermindering van de woningen, voor zover al aan de orde, zodanig zal zijn dat daaraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het bestemmingsplan zijn gemoeid.⁹

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

⁷ Vergelijk bijvoorbeeld: AbRvS 6 maart 2013, nr. 201207760/1

⁸ Verwezen wordt naar AbRvS 29 februari 2012, nr. 201104750/1, GST 2012, 62 m. nt. J.W. van Zundert en JB 2012, 90 m. nt. T. Lam

⁹ Zie bijvoorbeeld AbRvS 6 maart 2013, nr. 201107703/1 en AbRvS 6 maart 2013, nr. 201206374/1 en AbRvS 27 februari 2013, nr. 201205526/1