

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

1 Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62' voorziet in een planologische regeling voor het perceel Johan van Oldenbarneveltlaan 62 te Zeist. Op dit perceel is een bedrijfspand aanwezig. De initiatiefnemer wil dit pand vervangen door een appartementencomplex met achttien (18) appartementen in drie woonlagen, zonder kap. Er worden vier dure woningen, twaalf middeldure woningen en twee goedkope woningen gerealiseerd.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62' met de daarop betrekking hebbende stukken heeft van 7 januari 2021 tot en met 17 februari 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tevens is het plan digitaal beschikbaar gesteld en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw toegezonden aan de vooroverlegpartners, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, van de gemeente.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn acht zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Daarvan zijn twee afkomstig van de wettelijke vooroverlegpartners. Om te voldoen aan de AVG zijn de namen van natuurlijke personen weggelaten in het onderstaande overzicht.

1. ARAG SE Nederland, postbus 230, 3830 AE Leusden, namens ..., verzonden 12 februari 2021;
2. ARAG SE Nederland, postbus 230, 3830 AE Leusden, namens ..., verzonden 15 februari 2021;
3. ..., verzonden 15 februari 2021;
4. ..., verzonden 16 februari 2021;
5. ..., verzonden 16 februari 2021;
6. ..., verzonden 18 februari 2021;
7. Vitens, postbus 1205, 8001 BE Zwolle, verzonden 16 februari 2021;
8. Provincie Utrecht, postbus 80300, 3508 TH Utrecht, info@provincie-utrecht.nl, verzonden 9 februari 2021.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle ingekomen zienswijzen, behalve de zienswijze onder nummer 6, zijn binnen de termijn van ter inzagelegging verzonden en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze onder nummer 6 is de dag na het eindigen van de terinzagelegging verzonden. Om te beoordelen of de termijnoverschrijding verschoonbaar is geweest, is de indiener van deze zienswijze in de gelegenheid gesteld om aan te geven waarom de zienswijze te laat is ingediend. De indiener heeft van de geboden gelegenheid geen gebruik gemaakt. De zienswijze

Nota van zienswijzen

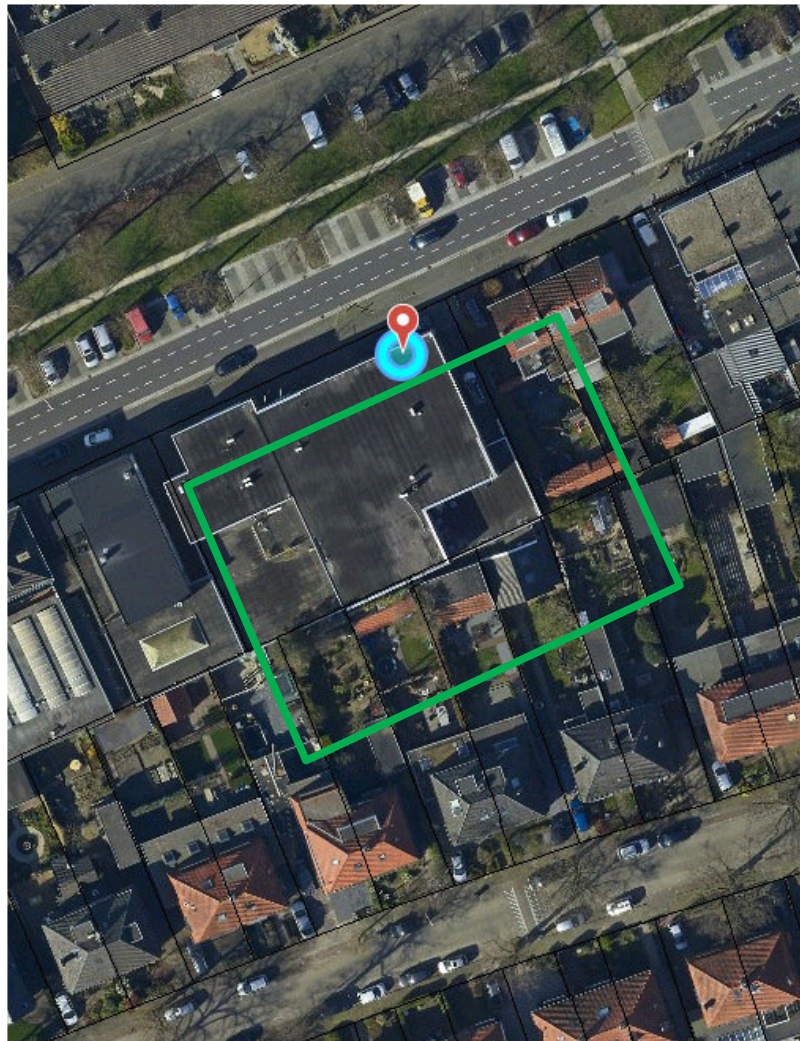
Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

is derhalve onverschoonbaar te laat ingediend. De zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk. Nu de zienswijze niet-ontvankelijk is, zou deze formeel buiten behandeling gelaten moeten worden.

Echter, gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2021 (zaaknr. 201908374/1), kunnen belanghebbenden die niet of niet-tijdig een zienswijze hebben ingediend gewoon beroep instellen tegen ruimtelijke besluiten, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan. Daarmee kunnen zij alsnog hun reactie op het plan geven.

Daarnaast is de ingediende zienswijze gelijkloidend aan de zienswijzen onder de nummers 3, 4 en 5. Inhoudelijk wordt de zienswijze derhalve in de besluitvorming al meegenomen in de weging van de diverse belangen.

Gelet op deze twee specifieke aspecten in deze individuele situatie ziet de gemeenteraad aanleiding de ingekomen zienswijze onder nummer 6 toch inhoudelijk te behandelen.



Luchtfoto projectlocatie

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

Vervolg

De ingediende zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeenteraad en bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken. Als de gemeenteraad besluit tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dan wordt dit plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Een ieder kan dan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Leeswijzer

Deze nota bevat de inhoud van ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen van inwoners behandeld. Tevens komen in dat hoofdstuk de zienswijzen van de gemeentelijke vooroverlegpartners aan bod. De verschillende onderdelen van de zienswijzen zijn (door-)genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Op basis van de beantwoording is beoordeeld of de reacties leiden tot noodzakelijke aanpassingen aan het bestemmingsplan. Dit wordt steeds bij elk onderdeel weergegeven. De aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn beschreven in hoofdstuk 3.1. In hoofdstuk 3.2 worden de ambtshalve aanpassingen uitgewerkt. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een opsomming gegeven van de bijlagen die bij deze nota van zienswijzen horen.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, ARAG SE Nederland, verzonden 12 februari 2021

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
1	Cliënt vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat ten gevolge van het ontwerpbestemmingsplan. Deze betreft met name de inbreuk op zijn privacy, de gevolgen voor de bezonning op zijn perceel en de toename van de geluidsbelasting en lichthinder door de binnenschijnende koplampen op het parkeerterrein. Daarnaast is hij van mening dat het onderzoek naar de (toename van de) parkeerbehoefte en de parkeerdruk onvolledig heeft plaatsgevonden.	De verschillende onderdelen uit deze alinea zullen hieronder separaat aan bod komen.	n.v.t.
2	Bezonning Het is ondergetekende opgevallen dat bij de stukken die ter inzage liggen geen bezonningsonderzoek is gevoegd. Dit betekent dat de gevolgen qua bezonning op het perceel van cliënt geheel niet zijn onderzocht, terwijl de bouwhoogte planologisch met 2 meter toeneemt, op korte afstand van de woning van cliënt. Gelet op de zuidwestelijke ligging van het plangebied ten opzichte van de woning van mijn cliënt, had het van zorgvuldigheid getuigt als hiernaar wel onderzoek was gedaan. In de optiek van cliënten dienen deze gevolgen alsnog in kaart te worden gebracht.	Naar aanleiding van deze zienswijze is alsnog een bezonningsstudie opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen gevoegd. In de bezonningsstudie is gekeken naar het huidige bestaande pand, dat grotendeels op de zijdelingse erfgrenzen tot op de achterste perceelsgrens is gebouwd, de maximale bebouwingsmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan en de bebouwingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het nieuwe plan weliswaar hoger wordt, maar voorop het perceel blijft. Het achtererf blijft vrij. Uit de bezonningsstudie blijkt dat hierdoor de schaduwwerking op het perceel van reclamant afneemt en de woonsituatie derhalve verbeterd.	De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting zal een paragraaf 3.3 worden opgenomen, waarin zal worden ingegaan op de bezonningsstudie. Deze zal ook als bijlage aan de toelichting worden gevoegd.
3	Privacy Cliënt vreest voor inkijk vanuit het appartementencomplex in zijn huis en tuin. De inbreuk op zijn privacy neemt ten gevolge van het bestemmingsplan toe, aangezien er niet alleen tijdens kantoortijden sprake is van zicht op zijn huis en perceel, maar nu ook in de avonden en nachtelijke uren. Dit, in combinatie met een hogere bouwhoogte.	Bijlage 2 biedt een weergave van de bestaande zijgevel welke uitkijkt op het perceel van reclamant. Er zijn acht grote ramen met te openen onderdelen waaruit direct in de achtertuin van reclamant kan worden gekeken. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Noord' is het mogelijk om het bestaande gebouw uit te breiden op de verdieping tot aan	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

		de achterste perceelsgrens en vergunningsvrij te voorzien van meerdere gevelopeningen in de zijgevel richting het perceel van reclamant. In de nieuwe situatie ligt het bouwvlak tot aan de perceelgrens en eindigt hij op een paar meter achter de achtergevel van de woning van reclamant. Op basis van artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (art. 5:50 BW) is het niet toegestaan om gevelopeningen te maken binnen twee meter van de perceelgrens, voorzover deze gevelopeningen direct uitzicht geven op het naburige erf. Het is daarmee onmogelijk om ramen in de zijgevel te maken op een wijze dat er uitzicht op het perceel van reclamant mogelijk is. Ten opzichte van de bestaande situatie is dit voor wat betreft de privacy van reclamant een verbetering. Verder is de initiatiefnemer met reclamant in gesprek over het realiseren van privacyschermen op de balkons. De nieuwe situatie zal derhalve weinig verschillen ten opzichte van de bestaande situatie gezien vanaf de andere burens van reclamant. Gezien het bovenstaande wordt het woon-/leefklimaat niet onevenredig aangetast.	
4	Geluid en hinder naar binnen schijnende koplampen Uit de toelichting en de bijlagen blijkt dat het geluidsonderzoek beperkt is tot de belasting op de gevels van de voorziene bebouwing in het plangebied. In het geheel is niet onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting voor omwonenden toeneemt. Waar nu kantoorbebouwing is gesitueerd, zal worden geparkeerd op eigen terrein, vlak naast de tuin en het huis van cliënt. Dit zal de nodige geluidsbelasting met zich brengen van	Binnen het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om bedrijven te vestigen binnen categorie 1 van de bij het bestemmingsplan behorende '<i>Staat van bedrijfsactiviteiten</i>' (bijvoorbeeld een mediabedrijf, autobeklederij, kantoor, reparatiebedrijf, veilinghuis, wasserette etc.). Dit betreft bedrijven waarvoor, vanwege o.a. de mogelijke geluidsemissie, in principe een richtafstand van 10 meter geldt om een aanvaardbaar woon-/leefklimaat te borgen voor nabijgelegen	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	startende, weggrijdende en parkerende auto's. 's Avonds zou er verder nog sprake kunnen zijn van hinder ten gevolge van de naar binnen schijnende koplampen. Voorgaande hinderbronnen zijn niet onderzocht, althans, dit blijkt niet uit de stukken die ter inzage liggen. Cliënt verzoekt u dan ook deze zaken alsnog te onderzoeken en hiervoor met een passende oplossing te komen.	woningen. De afstand vanaf het huidige bouwvlak tot en met de gevel van reclamant is vijf meter. Derhalve zou kunnen worden gesteld dat er in de bestaande situatie geen sprake is van een goed woon-/leefklimaat. Voor de functie 'wonen' gelden geen richtafstanden ten opzichte van andere woningen, aangezien het hier gelijkwaardige functies betreft. Het nieuwe bestemmingsplan is daarmee een verbeterde situatie ten opzichte van de bestaande situatie betreffende geluid. Het bouwplan voorziet in zes parkeerplaatsen op eigen terrein, in het midden van de eigen achtertuin. Gezien de grootte en beoogde inrichting van de achtertuin zal er hoogstwaarschijnlijk stapvoets worden gereden. Voor het parkeren op eigen terrein bij woningen, gelden verder geen geluidsnormen voor auto's. Gelet op de situatie op het perceel zullen de auto's echter minder geluid produceren, dan de toegestane bedrijvigheid. Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn, aangezien het om auto's van de bewoners zelf gaat. Tot slot zal de lichtinval van koplampen in de woning en tuin van reclamant beperkt zijn, aangezien tussen de ontwikkellocatie en het zijpad in de tuin van reclamant een vorm van erfafscheiding zal worden gerealiseerd. Aan de andere zijde van zijn zijpad heeft reclamant zelf al een haag gerealiseerd die de lichtinval zal beperken. Het is dan ook aannemelijk dat door de aanwezigheid van erfafscheidingen geen onevenredige hinder zal plaatsvinden als gevolg van koplampen.	
5	Verkeer en parkeren Uit de ruimtelijke onderbouwing komt naar voren dat wordt verwacht dat het bouwplan – met inachtneming van de gemeentelijke parkeernorm - een	Het type woonmilieu is terug te vinden in het gemeentelijke parkeerbeleid. De locatie valt niet binnen het centrum van Zeist en is niet gelegen buiten de bebouwde	De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	parkeerbehoefte genereert van 31 plekken. 10 plekken worden op of nabij eigen terrein gerealiseerd, zodat 21 plekken dienen te worden opgevangen in de openbare ruimte. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet toegelicht waarom is gekozen voor de norm 'schil' in plaats van bijvoorbeeld 'buiten'. Dit scheelt 0,3 plek per segment. Verder is het niet duidelijk of de bezoekersparkeerplekken in de behoefte zijn meegenomen. Voorts vraagt cliënt zich af of wordt voldaan aan het vereiste dat 'parkeren bij een nieuwbouwproject op eigen terrein geschiedt, tenzij het aannemelijk is dat het in de buurt kan worden opgelost'. In de optiek van cliënt wordt de parkeerbehoefte ten onrechte gesaldeerd met de reeds bestaande parkeerbehoefte die gepaard gaat met het bedrijfsverzamelgebouw. Immers, bij een bedrijfsverzamelgebouw zal doorgaans overdag worden geparkeerd, terwijl juist de bewoners van het appartementencomplex hun voertuigen 's avonds zullen parkeren als zij overdag werken. Verder is er geen onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in de buurt. Kan deze wijziging van de parkeerbehoefte, ook qua tijd, wel daadwerkelijk worden opgevangen in de buurt? Deze gegevens ontbreken. Tot slot lijken de cijfers voor dure en goedkope woningen bij het aantal verkeersbewegingen door elkaar te zijn gehaald (er wordt uitgegaan van twee dure woningen in plaats van vier). Dit deel van de toelichting behoeft volgens cliënt nog correctie.	kom. De locatie maakt wel deel uit van de hoofdstructuur van het dorp. De bewoningsdichtheid is gebaseerd op de gegevens van het CBS en is aan te merken als <i>'zeer sterk stedelijk'</i>. Het type woonmilieu dat hier het meest bij aansluit is de schil, met de daarbij behorende parkeernormen per woningbouwcategorie. In die parkeernorm is standaard 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen als het aandeel voor bezoekers. Op basis van het parkeerbeleid dienen de voor het project benodigde aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouw zo veel mogelijk op eigen perceel te worden gerealiseerd. Indien het benodigde aantal parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door onvoldoende fysieke ruimte, dan kan worden afgeweken van deze verplichting. Dit is mogelijk indien er in de directe omgeving voldoende vrije parkeermogelijkheden aanwezig zijn om de overloop op te vangen. De toegepaste saldering kan daar voor worden gebruikt. Daarnaast is in september 2020 een parkeeronderzoek uitgevoerd voor meerdere delen van de gemeente. Uit dit onderzoek is gebleken dat in de nachtperiode de parkeerdruk in dit deel van de Johan van Oldenbarneveltlaan 50% is. Voor een visualisering van dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3. Gelet op deze meting is de gemeente van mening dat er voldoende ruimte in de directe omgeving is om de resterende parkeerplaatsen op te vangen. Reclamant stelt correct dat bij het aantal verkeersbewegingen getallen door elkaar zijn gehaald. Dit zal worden aangepast, maar leidt niet tot een gewijzigd inzicht ten aanzien van	In paragraaf 3.2.2.2 "Verkeersgeneratie" dienen de hoeveelheden duur en goedkoop met elkaar te worden omgewisseld.
--	---	--	---

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

		de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan.	
6	Concluderend Ik verzoek u dan ook om deze informatie mee te nemen in uw besluitvorming. Cliënt is ten alle tijden bereid het bovenstaande verder mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.	Er is kennis genomen van de zienswijze. Deze leidt op een onderdeel tot aanpassing van de toelichting, maar niet tot een ander inzicht ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan.	De zienswijze is grotendeels ongegrond. Voor zover de zienswijze gegrond is, leidt dit tot een aanpassing van de toelichting, maar blijft het bestemmingsplan voor het overige in stand.

2.2 Zienswijze 2, ARAG SE Nederland, verzonden 15 februari 2021

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
7	Allereerst merkt cliënte op dat zij niet tegen de verandering van de bestemming (van bedrijf naar wonen) van het perceel is, maar wel tegen de bouw van de derde woonlaag, de inrichting van de parkeerplaats en de sociale huur die het gaat worden.	De verschillende onderdelen uit deze alinea zullen hieronder separaat aan bod komen.	n.v.t.
8	Woon- en leefklimaat De woning van cliënte ligt direct aan het plangebied. Cliënte vreest voor aantasting van haar belangen en leefomgeving door het project en het gebruik dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De bezwaren zijn met name gericht tegen de inperking van privacy . Deze ontwikkeling behelst geen verbetering voor cliënte, terwijl zij juist in deze situatie het meest betrokken is en zwaarst wordt geraakt had het juist op de weg van de gemeente gelegen specifiek naar haar belangen te kijken.	De verschillende onderdelen uit deze alinea zullen hieronder separaat aan bod komen.	n.v.t.
9	Aantasting privacy In het algemeen brengt het voorgenomen plan dan ook een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee. De woningbouw wordt op een te korte afstand van het perceel van cliënte gerealiseerd. Cliënte vreest voor inperking van privacy. De woningen kijken straks van slechts een paar meter afstand rechtstreeks op haar tuin en in haar woning. De hoogte en het volume van de bebouwing en de afstand tot haar woning zijn daarom erg ongunstig. Het woongenot wordt door het voorgenomen	Bijlage 4 geeft een uiteenzetting van de nieuwe planologische situatie ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat in de bestaande planologische situatie meer mag worden gebouwd dan nu feitelijk op het perceel aanwezig is. In de huidige planologische situatie mag op de erfgrans een muur van 8 meter hoogte worden gerealiseerd. Een dergelijke hoge muur of opbouw mag ook op 2 meter van de erfgrans	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	plan onevenredig aangetast. Cliënte verzoekt de raad niet in te stemmen met dit plan. Drie bouwlagen vindt zij niet wenselijk, daarom verzoekt cliënte het plan aan te passen naar twee woonlagen in plaats van drie zodat haar privacy gewaarborgd blijft.	met reclamant worden gebouwd, met (openslaande) ramen. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 5:50 BW, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1, onderdeel 3. De wetgever is er met dit artikel vanuit gegaan dat als ramen op 2 meter of meer van de erfgrens worden gerealiseerd, de privacy van de burens in voldoende mate is geborgd. In de nieuwe planologische situatie mag het hoofdgebouw op een afstand van ongeveer 14 meter van de erfgrens met het perceel van reclamante worden gerealiseerd. Gelet op deze afstand is de gemeente van mening dat de privacy van reclamant in voldoende mate is geborgd en het plan geen aanpassing behoeft. Dat het pand iets hoger mag worden dan voorheen en daarmee aansluit op de maximale bouwhoogte van vele andere hoofdgebouwen aan deze zijde van de Johan van Oldenbarneveltlaan, zie bijlage 7, doet hier niets aan af. Gezien het bovenstaande is de gemeente van mening dat het woon-/leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.	
10	Parkeerplaats met onderdoorgang Uit de toelichting blijkt dat achter de appartementen een parkeerplaats gerealiseerd wordt die bereikbaar is via een onderdoorgang. Deze doorgang geeft toegang voor elk persoon, waardoor de achtertuin (die nu bebouwd is met panden) makkelijker toegankelijk wordt. De woning van cliënte grenst aan deze achterkant, zij vreest hierdoor voor woninginbraak nu ook haar woning gemakkelijk bereikbaar zal worden voor onbevoegden. Verzocht wordt rekening te houden met dit veiligheidsaspect bij de verdere besluitvorming.	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de planlocatie woningbouw te realiseren. Het is ook in het belang van de nieuwe bewoners dat er een veilige leefomgeving wordt gerealiseerd. Het realiseren van bijvoorbeeld een hekwerk in de onderdoorgang behoort tot de mogelijkheden en wordt door het bestemmingsplan niet doorkruist. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal bekeken worden hoe rekening gehouden kan worden met het veiligheidsaspect. Het bestemmingsplan hoeft hier niet op te worden aangepast.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

11	Balkons De bedoeling is de balkons te plaatsen aan de achterzijde van de appartementen, dit zou vanwege het straatbeeld zijn geëist door de gemeente. Cliënte geeft aan (mede vanwege privacy en andere vormen van onderlast) voorkeur te hebben voor balkons aan de voorkant van de appartementen. Verderop in de straat staat namelijk ook een appartementencomplex met balkons/tuinen aan de voorzijde en niet achter. Verzocht wordt hier nader aandacht aan te besteden.	In dit deel van de Johan van Oldenbarneveltlaan zijn geen balkons aan de voorzijde van de aanwezige hoofdgebouwen gerealiseerd. Nu balkons niet in dit straatbeeld voorkomen, zou het realiseren van balkons in de voorgevel van dit nieuwe pand dit beeld verstoren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarom niet wenselijk om balkons aan de voorgevel te realiseren. Verder wordt opgemerkt dat in dit deel van de Johan van Oldenbarneveltlaan bij meerdere hoofdgebouwen (woningen en appartementen) de balkons en dakterrassen aan de achterzijde zijn gesitueerd. Zie hiervoor bijlage 5. Het is daarmee een gebruikelijke situatie in dit deel van de straat. Daarnaast dient per appartement minimaal één buitenruimte (bijv. balkon) aan een geluidluwe gevel te worden gerealiseerd. De voorgevel van het nieuwe appartementencomplex is echter niet aan te merken als een geluidluwe gevel. Zoals uit het geluidsonderzoek (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt worden de voorkeursgrenswaarden met meer dan 5 dB overschreden. Hierdoor is geen goed woon- en leefklimaat op de balkons te realiseren, als de balkons aan de voorzijde zouden worden gerealiseerd. Er wordt dan niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Ook om deze reden kunnen de balkons alleen aan de achterzijde worden gerealiseerd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
12	Overige opmerkingen Cliënte geeft aan dat de omwonenden bij haar in de straat niet blij zijn met het appartementencomplex. In de toelichting wordt een verkleurd beeld geschetst. Naar haar mening wordt uitgegaan van onjuiste feiten.	De gemeente betreurt het dat reclamante zich misleid voelt door de initiatiefnemer als het gaat om de woningtypologieën. Haar indruk echter dat er enkel sociale huurwoningen komen is onjuist. Het complex zal straks bestaan uit een	De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.3.2.5 "toetsing van het

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	Cliënte geeft aan dat bij eerdere gesprekken met projectontwikkelaar/initiatiefnemer aan de omwonenden verteld is dat de appartementen koopwoningen zouden worden. Nu blijkt dat de woningen beschikbaar worden voor sociale huur. Hierdoor zijn de omwonenden misleid.	mix van goedkope, middeldure en dure appartementen. Deze verplichte mix vloeit voort uit de van toepassing zijnde "Woonvisie 2016-2020". In de paragrafen 4.1.1 en 4.3.2 van de toelichting wordt ingegaan op deze mix. Op basis van deze mix worden twee van de achttien appartementen gereserveerd voor de sociale woningmarkt. De overige woningen komen in het middeldure en dure segment. Hoewel de beoogde verdeling is terug te vinden in paragraaf 4.1.2. (rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en 3.2. (verkeer en parkeren) staat deze niet concreet omschreven in paragraaf 4.3.2.5 "toetsing van het initiatief aan de "Woonvisie 2016-2020"". Deze paragraaf zal daarom worden aangevuld met de beoogde verdeling van de woningbouwcategorieën. Tevens zal in die paragraaf worden opgenomen dat de gemeente Zeist nog geen doelgroepenverordening heeft vastgesteld, maar hier wel mee bezig is. De beoogde mix van woningcategorieën is daarom opgenomen in de gesloten anterieure overeenkomst.	initiatief aan de "Woonvisie 2016-2020" zal concreet worden ingegaan op de beoogde woningbouwdifferentiatie, het ontbreken van de doelgroepenverordening en de borging in de anterieure overeenkomst.
13	Ook vreest cliënte voor waardedaling van haar woning.	Indien reclamante van oordeel is dat er daadwerkelijk sprake is van waardedaling, heeft reclamante de mogelijkheid om een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen. Deze zienswijze is geen reden voor het alsnog weigeren medewerking te verlenen aan dit plan.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
14	Alternatieven Naar mening van cliënte zou de gemeente beter moeten kijken naar alternatieve locaties om het bouwplan te realiseren. Dit is niet voldoende gedaan.	Het project betreft een particulier initiatief. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voorstellen ten aanzien van zijn eigen perceel voorlegt aan de gemeente ter beoordeling. De gemeente kan dan niet sturen op het zoeken naar alternatieve locaties. Er wordt door	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

		de gemeente enkel beoordeeld of het voorgelegde voorstel voldoet aan gemeentelijk beleid en planologisch en ruimtelijk inpasbaar is op de voorgestelde locatie. In dit geval is de gemeente van mening dat woningbouw op deze locatie planologisch en ruimtelijk inpasbaar is. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.	
15	Goede ruimtelijke ordening Naar mening van cliënte is het project niet volledig getoetst aan de regels van een "goede ruimtelijke ordening". Eisen die gelden voor bestemmingsplannen zijn o.a. opgenomen in afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en in hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regels vormen het toetsingskader voor nieuwe plannen. Het project voorziet in de nabije omgeving van cliënte in een groot woningbouw waar 18 appartementen worden gerealiseerd met forse bouwhoogte in vergelijking met wat nu op het perceel aanwezig is. Het mogelijk maken van deze omvang aan woningen zorgt voor een groot intensivering van het gebruik. Dit brengt in de situatie van cliënte onaantoonbare gevolgen met zich mee. Juist in de huidige relatief rustige omgeving is de realisatie van het totale project een erg ingrijpend en van zeer grote invloed op de omgeving. Hoewel wordt geïmpliceerd dat het plan vanuit ruimtelijk perspectief een verbetering zal zijn voor de gehele gemeente, is echter niet tot onvoldoende stilgestaan bij de belangen van en de gevolgen voor de huidige bewoners/omwonenden. Uit het ontwerpbestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende documenten en rapporten blijkt geenszins dat de plannen een verbetering zijn op de ruimtelijke kwaliteit van cliënte.	Uit dit deel van de zienswijze blijkt niet op welke wijze de toetsing aan afdeling 3.1 Wro en hoofdstuk 3 Bro niet volledig zou zijn geweest. De enkele mededeling biedt onvoldoende aanknopingspunten voor een reactie. Naar de mening van de gemeenteraad is wel volledig getoetst aan de Wro en het Bro. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting. Ook voor het overige wordt in dit deel van de zienswijze in algemene termen geageerd tegen het plan. Nu de gevolgen, invloed, belangen en de vermeende schending van het zorgvuldigheidsbeginsel niet zijn geconcretiseerd, kan hier ook niet concreet op worden ingegaan. Er zal dan ook in algemene termen worden gereageerd. De gemeenteraad is van mening dat alle relevante belangen, waaronder die van omwonenden, maar ook alle ruimtelijke en (milieu)planologische belangen, zorgvuldig zijn meegewogen bij het uitwerken van dit plan. Deze zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Kort samengevat wordt opgemerkt dat het perceel is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, in een woongebied (bijlage 6) op beperkte afstand van een winkelgebied. Andere vormen van bedrijvigheid zijn	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet o.a. rekening worden gehouden met relevante omgevingsaspecten, waarvan een de privacy is. Deze aspecten dienen betrokken te worden bij de beoordeling van het plan. In het onderhavige geval is geen rekening gehouden met het aspect privacy. Naar mening van cliënte zijn de plannen voor woningbouw daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het zorgvuldigheidsbeginsel is niet in acht genomen. De ruimtelijke onderbouwing gaat niet nader in op een aantal voor cliënte relevante aspecten. Zij verzoekt u hier nader aandacht aan te besteden.	nog maar beperkt aanwezig in dit deel van de Johan van Oldenbarneveltlaan. Ook hier is de algemene tendens merkbaar dat bedrijven uit woonwijken vertrekken, omdat de groeimogelijkheden in woonwijken voor bedrijven beperkt zijn en om overlast voor de omgeving te voorkomen. De leegkomende bedrijfspcelen worden vervolgens omgevormd tot woonpercelen, omdat het anders zou kunnen leiden tot leegstand. Dit geldt ook voor Zeist en meer specifiek voor deze locatie. Met deze onderhavige inbreiding wordt tot slot tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in Zeist en de rest van Nederland. Ten aanzien van de bouwhoogte en de privacy van reclamante wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.2 onder 9. In deze reactie is ingegaan op de privacy van reclamante en de beperkte verhoging van de maximale bouwhoogte en de halvering van het totale bebouwde oppervlakte op het perceel. Het nieuwe wooncomplex is daarbij zorgvuldig afgestemd op de omliggende bebouwing en functies. Zie hiervoor nogmaals bijlagen 4 en 7 bij deze nota van zienswijzen.	
16	Algemene beginselen van behoorlijk bestuur De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn niet in acht genomen. Het ontwerpbestemmingsplan (toelichting) bevat motiveringsgebreken. Een deugdelijk onderzoek in het kader van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht heeft niet plaatsgevonden. Daarnaast ontbeert het ontwerpbestemmingsplan een redelijke belangenafweging als bedoeld in artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht en levert een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënte op.	Uit dit onderdeel van de zienswijze blijkt niet welke motiveringsgebreken de toelichting bevat. De stelling dat geen deugdelijk onderzoek is uitgevoerd wordt evenmin onderbouwd, evenals het ontberen van de redelijke belangenafweging of de onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamante. De gemeenteraad herkent zich dan ook niet in deze, in algemene bewoordingen gestelde, schendingen van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Uit de toelichting is op te maken dat er voldoende onderzoek heeft	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een plan dat, onder meer gelet op de ruimtelijke uitstraling, omvang, en gebruik te dicht bij de woning van cliënte wordt gerealiseerd. Door deze ontwikkelingen bestaat gegronde vrees voor onevenredige aantasting van het woongenot van cliënte. Cliënte is van mening dat haar belangen niet zijn meegenomen bij de voorbereiding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt alsnog rekening te houden met haar belangen. De onaanvaardbare nadelige gevolgen van het plan brengen cliënte in een vervelende positie. Dit kan nog worden voorkomen. Daarom verzoekt cliënte de gemeente nader onderzoek in te stellen naar de eventuele risico's en gevolgen van het gehele project.	plaatsgevonden, belangen in redelijkheid zijn afgewogen en de standpunten voldoende zijn gemotiveerd en dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op het perceel van reclamante plaats vindt. Ten aanzien van de afstand tussen de woning van reclamante en het nieuwe appartementencomplex wordt voorts verwezen naar bijlage 3 en hetgeen hierover is opgenomen in de beantwoording van zienswijze 2.2 onder 9. Er is de gemeenteraad dan ook niet gebleken van onaanvaardbare nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat op het perceel van reclamante.	
17	Hetgeen wordt verzocht Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u namens cliënte, het ontwerpbestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen en eerst nader onderzoek te verrichten of gewijzigd vast te stellen met inachtnaam van deze zienswijze. Cliënte is tevens bereid het voorgaande mondeling nader toe te lichten.	Er is kennis genomen van de zienswijze. Deze leidt op een onderdeel tot aanpassing van de toelichting, maar niet tot een ander inzicht ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan.	De zienswijze is grotendeels ongegrond. Voor zover de zienswijze gegrond is, leidt dit tot een aanpassing van de toelichting, maar blijft het bestemmingsplan voor het overige in stand.

2.3 Zienswijze 3, ..., verzonden 15 februari 2021

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
18	Als eerste wil ik hierbij aangeven dat ik er positief tegenover sta om het huidige bedrijfspand te vervangen door woningbouw. Hoewel het huidige bedrijfspand geen overlast geeft en erg veel privacy biedt, schept een transitie naar woningbouw ook weer mogelijkheden voor verfraaiing. Een vergelijkbare transitie van bedrijfspand naar woningbouw heeft recent plaatsgevonden op een kavel aan eveneens de Johan van Oldenbarneveltlaan z'n 200 meter verderop(!), namelijk op (voormalig)	Dit deel van de zienswijzen bevat geen argumenten voor of tegen het bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijzen wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	nummer 14 . Hier is een verouderd bedrijfspand vervangen door 10 woningen. Woningen die perfect passen in de directe omgeving, passen bij de overgang van Patijnpark naar het Staatsliedenkwartier, bijdragen aan het groene karakter van Zeist, enz. Dit plan is inmiddels ruim opgeleverd en ik nodig u uit hier eens een kijkje te nemen. Ziet er fantastisch uit! Het nu voorliggende plan voor Johan van Oldenbarneveltlaan 62 steekt hier schril tegen af. In plaats van (gezins)woningen wordt hier beoogd een hoog appartementencomplex neer te zetten met drie volle woonlagen. De belangrijkste kamers zullen aan de zuidzijde worden gesitueerd en tevens worden alle drie de woonlagen van ruime leefbalkons voorzien. Vervolgens wordt een overgroot deel van de ruimte op het perceel, die normaal gesproken voor groen/ruimte wordt gebruikt, geasfalteerd om te kunnen gebruiken als aanvullende parkeerplaatsen om het grote aantal auto's bij de appartementen te kunnen accommoderen. Op een aantal punten heb ik bezwaar tegen het voorgenomen plan en aangevoerde argumenten ter motivatie van het plan.		
19	Ten eerste betreft het bewoning middels een derde woonlaag. Bewoning op een derde woonlaag (waarbij de belangrijkste leefruimten van de appartementen, als gevolg van geluidshinder op de JvO-laan aan de zuidzijde worden gesitueerd) resulteren in een continue inkijk van grote hoogte waardoor schutting en/of begroeiing geen middelen meer zijn om privacy van tuin en/of woning te waarborgen. In het plan lijkt hier ook geen poging voor te worden gedaan door bijvoorbeeld een groenstrook als afscheiding beschikbaar te houden. Ten opzichte van de huidige situatie met veel privacy gaat dit leiden tot afbreuk	Voor de beantwoording wordt primair verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.2 onder 9 (privacy), 11 (privacy en balkons) en 13 (planschade). Verder wordt opgemerkt dat de nieuwe bestemming naast het realiseren van een erfafscheiding op de erfgrans ook het inrichten van een groenstrook toestaat. Inmiddels is de initiatiefnemer met reclamant en anderen in gesprek over de invulling van een dergelijke groenstrook met een vorm van erfafscheiding om eventuele inkijk over en weer te beperken. De	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	van privacy, derving van woongenot en forse waardedaling.	inrichting zal worden afgestemd met de andere aanwonenden. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, danwel alsnog medewerking te weigeren.	
20	In het plan lijkt ook voornamelijk referentie te worden gezocht met hoogbouw in Vollenhove en/of de (gedateerde) naastliggende appartementen. De direct naastliggende eengezinswoningen JvO-laan 64 t/m 68 met nette voortuintjes e.d. worden genegeerd. Ook worden daarvan geen foto's geplaatst. Daarnaast wordt in het plan nergens beschreven of in overweging meegenomen dat het direct grenst aan het plangebied Patijnpark; een wijk die zich kenmerkt door de vooroorlogse twee-onder-een-kap woningen met een maximale bouwhoogte van 10m, goothoogte van 6 meter en voorschriften voor hellende daken. Het beoogde complex steekt hier duidelijk tegenaf; niet in positieve zin. Het bestemmingsplan van Zeist Noord stelt dat de (voor)tuinen mede bepalend zijn voor de groenstructuur (bestemmingsplan zeist noord, pag. 44). Hoewel het huidige pand hier in het geheel niet aan bijdraagt, geeft de wijziging van het bestemmingplan hier een kans voor. In het voorliggende lijkt deze bijdrage nihil / afwezig te zijn. O.a. doordat een deel van het terrein omgetoverd wordt tot parkeerplaats. Het zou veel meer aan het karakter van Zeist, wijk en omgeving bijdragen als volledige bebouwing wordt gelimiteerd tot percentage van beschikbaar oppervlakte zodat ruimte voor groen ontstaat. Afzien van een drie hoog appartementencomplex en aansluiten bij de naastliggende (eengezins)woningen en het recent	In zijn zienswijze stelt reclamant voor om qua stedenbouwkundige kaders aan te sluiten bij de grondgebonden woningen en bouwmassa's uit de wijk Patijnpark, waar reclamant zelf woont. Het Patijnpark is echter een jaren 20-30-wijk met veel grondgebonden woningen. De onderhavige locatie is echter gelegen in het na-oorlogse Staatsliedenkwartier met meer appartementengebouwen in drie tot vier bouwlagen. Deze wijk is in het verleden dan ook met een andere stedenbouwkundige gedachte ontwikkeld. Voor de stedenbouwkundige kaders voor het Staatsliedenkwartier en meer specifiek de Johan van Oldenbarneveltlaan wordt verwezen naar bijlagen 4, 6 en 7. Waarbij in bijlage 4 de huidige en toekomstige planologische situaties op het onderhavige perceel worden toegelicht (zie ook zienswijze 2.2. onder 9). In bijlage 6 wordt een breder planologisch beeld van de wijk getoond. In bijlage 7 zijn de verschillende planologische bouwhoogtes in de directe omgeving ingetekend. Gelet op deze bouwhoogtes en het feit dat in dit deel van de Johan van Oldenbarneveltlaan meer bovenwoningen en appartementencomplexen in/van drie bouwlagen voorkomen, is de gemeenteraad van mening dat het beoogde appartementencomplex op deze plek beter past dan grondgebonden woningen. Ten aanzien van de groenstructuur verwijst reclamant naar de passage	De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zal tussen het bouwvlak en de straat de bestemming "Tuin" worden opgenomen, zoals dit gebruikelijk is bij elke woonbestemming. Daarnaast zal in de regels deze bestemming worden uitgewerkt conform de bestemming "tuin" uit het bestemmingsplan "Zeist Noord".

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	gerealiseerde plan op nummer 14 zou hier nog veel verder aan bijdragen.	op pagina 44 van de toelichting van het huidige bestemmingsplan. Deze passage heeft echter betrekking op de wijken Dichtersbuurt, Patijnpark en Indische Buurt. Over het groen in het Staatsliedenkwartier wordt in de toelichting van het bestemmingsplan Zeist Noord opgemerkt dat de wegen relatief breed zijn, de voortuinen kleiner zijn (dan in de jaren 20-30 wijken) en dat er ook tussenbermen zijn die het gebied een open uitstraling geven. Dit laatste slaat op de middenberm van de Johan van Oldenbarneveltlaan. Die is om die reden in het verleden opgenomen in de hoofdgroenstructuur. Dit neemt niet weg dat reclamant terecht opmerkt dat voortuinen eveneens het straatbeeld positief kunnen beïnvloeden. Om die reden zal op de verbeelding de bestemming "Tuin" worden opgenomen voor het deel van het perceel gelegen tussen de straat en het bouwvlak. Deze bestemming zal worden uitgewerkt in de regels. Ten aanzien van de beperking van de bebouwing op het perceel wordt opgemerkt dat de toegestane bebouwing qua oppervlakte halveert, aangezien het woongebouw, straks maar half zo diep mag worden als het bedrijfsgebouw dat nu is toegestaan. Over de inrichting van het resterende achterterrein wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan, naast enkele bijgebouwen en parkeren, ook beplanting toestaat. Hiermee onderscheid de opgenomen woonbestemming zich niet van andere woonbestemmingen in het bestemmingsplan "Zeist Noord". Zoals bij zienswijze 2.3 onder 19 is aangegeven is initiatiefnemer met reclamant en anderen in gesprek	
--	--	--	--

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

		over de verdere groene inrichting van het achterterrein.	
21	Ik vraag me af of de berekening van de parkeergelegenheid in het plan strookt met de realiteit. Het huidige pand is altijd in gebruik geweest als tandtechnisch laboratorium met ruimten voor onderzoek en veel ruimte voor opslag/voorraad waardoor er sprake is van relatief veel vloer oppervlakte en weinig medewerkers. Ondanks dat de JvB-laan veel parkeerplaatsen heeft zal het toevoegen van 18 appartementen, ondanks de extra parkeerruimte in het plan, deze parkeerdruk verder doen toenemen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder 5 (verkeer en parkeren).	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
22	Paragraaf 8.2 stelt dat er sprake is geweest van inspraak en dat de uitkomsten hiervan zijn: "positief over de ontwikkeling en wordt het als een verbetering van de huidige situatie gezien". Zelf; en na het spreken van de omliggende burens aan de Burgermeester Patijnlaan; heb ik geenszins de indruk "positief" opgedaan. Bij alle gesproken omwonenden bemerk ik het inzicht dat een woonbestemming kan leiden tot een verbetering van de huidige situatie, maar een zeer grote weerstand tegen het neerzetten van een appartementencomplex met een 3e bewoonde laag. Daarnaast is in de voorlichting de informatie verstrekt dat het zou gaan om woningen voor de verkoop op de vrije markt waarbij ik recent heb vernomen dat het beoogde complex bedoeld is voor sociale huur.	Reclamant geeft aan dat hij uit gesprekken met de omwonenden uit de burgemeester Patijnlaan niet de indruk "positief" heeft gekregen. In paragraaf 8.2 is niet alleen de reactie van de omwonenden van de Burgemeester Patijnlaan verwerkt, maar ook die van de omwonenden van de Johan van Oldenbarneveltlaan. Over de hele linie waren de reacties positief, maar waren er ook diverse zorgpunten. In dat kader merkt reclamant ook zelf op dat een woonbestemming een verbetering kan zijn, maar dat hij moeite heeft met de 3^e bewoonde bouwlaag. Met betrekking tot de 3^e woonlaag wordt verwezen naar de overige beantwoording binnen deze nota van zienswijzen, zoals zienswijze 2.2 onder 15 en 2.3 onder 20. In zijn reactie gaat reclamant ook in op het aspect sociale huur. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 2.2 onder 12	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
23	Samenvattend sta ik positief tegenover de aanpassing van het huidige bestemmingsplan naar een woonbestemming. Ik vind dat het realiseren van de woonbestemming	Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de vorenstaande reacties onder zienswijze 2.3 onder 18 tot en met 22.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	middels rijtjes/gezinswoningen het meest passend is. Daarmee wordt aangesloten op de aangrenzende woningen nr 64-68, kunnen voortuintjes met groen en achtertuinen met groen worden gerealiseerd, zijn er betere mogelijkheden tot waterinfiltratie, ontstaat geen hoogbouw met privacy problematiek en geen aanzienlijke toename van parkeerdruk. Er wordt dan tevens voldaan aan de grote behoefte van (betaalbare) woningen passend in de omgeving. Daarnaast zou daarmee door de gemeente Zeist worden aangesloten op het beleid van de gemeente wat recent heeft geleid tot vervanging van het bedrijfspand op JvO-laan nr. 14. Een plan met appartementen met twee woonlagen (desnoods met schuin dak als 2e etage voor extra ruimte en consistentie met de omliggende gebouwen) zou ik ook nog begrijpen. Met twee woonlagen zijn nog wel maatregelen te nemen om de privacy te waarborgen middels schutting / groen. Een hoog appartementen complex met drie volle woonlagen leidt voor mij tot serieuze bezwaren.		
24	Ik hoop dat de gemeente mijn overwegingen en bezwaren serieus gaat meewegen in de verdere besluitvorming. Ik kom graag met u in gesprek om e.e.a. nader toe te lichten	Er is kennis genomen van de zienswijze. Deze leidt op een onderdeel tot aanpassing van de regels en verbeelding, door toevoeging van de bestemming "Tuin"	De zienswijze is grotendeels ongegrond. Voor zover de zienswijze gegrond is, leidt dit tot een aanpassing van de regels en verbeelding door toevoeging van de bestemming "Tuin".

2.4 Zienswijze 4, ..., verzonden 16 februari 2021

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
25	Wij maken bezwaar tegen de plannen voor de bouw van het flatgebouw. Zie ook het bezwaar van [zienswijze nr. 3], brief zie bijlage. Wij sluiten ons hierbij aan.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.
26	Conclusie	Er is kennis genomen van de zienswijze. Deze leidt op een onderdeel tot aanpassing van de	De zienswijze is grotendeels ongegrond. Voor

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

		regels en verbeelding, door toevoeging van de bestemming "Tuin"	zover de zienswijze gegrond is, leidt dit tot een aanpassing van de regels en verbeelding door toevoeging van de bestemming "Tuin".
--	--	---	---

2.5 Zienswijze 5, ..., verzonden 16 februari 2021

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
27	Ik sluit mij volledig aan bij de zienswijze van [zienswijze nr. 3] wonende op de [...].	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3. Daarbij wordt opgemerkt dat het perceel van reclamant niet grenst aan het plangebied, dit in tegenstelling tot de andere reclamanten. De afstand tot het plangebied is dan ook iets groter dan bij de andere reclamanten.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.
28	Conclusie	Er is kennis genomen van de zienswijze. Deze leidt op een onderdeel tot aanpassing van de regels en verbeelding, door toevoeging van de bestemming "Tuin"	De zienswijze is grotendeels ongegrond. Voor zover de zienswijze gegrond is, leidt dit tot een aanpassing van de regels en verbeelding door toevoeging van de bestemming "Tuin".

2.6 Zienswijze 6, ..., verzonden 18 februari 2021

Reclamant heeft op dezelfde dag twee keer een zienswijze ingediend. Deze zijn beiden hieronder opgenomen. Ze worden gezamenlijk behandeld.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
29	Graag sluit ik mij aan bij de zienswijze van mijn burens in zoals zij dit verwoord hebben in de bijgevoegde brief.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.
30	Ook wij maken ons zorgen over de realisatie van appartementen in plaats van eensgezinswoningen. Zeker een permanent bewoonde derde woonlaag met de belangrijke kamers die direct inkijk hebben in onze slaapkamer is voor ons een grote zorg. De wijze waar er uitleg is gegeven door de projectontwikkelaar in de omgeving is er ook 1 waar ik me zorgen over maak. Er is bij mij iemand aan de deur geweest en die heeft zeer sumiere	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	informatie gegeven. Daarbij is er een klein praatje gemaakt waarbij we het eens waren dat er mogelijkheden zijn om de locatie te verbeteren/ontwikkelen. Na dit sumiere praatje is geprobeerd mij een handtekening te laten zetten onder een bijna lege bladzijde met een paar steekwoorden van het gesprek. Als op basis van dit soort gesprekken wordt gesteld dat er inspraak is geweest en dat het resultaat hiervan "positief over de ontwikkeling en wordt het als een verbetering van de huidige situatie gezien". Dan wordt er in mijn geval niet de waarheid gesproken, omdat de afspraak die ik gemaakt heb met de meneer aan de deur dat die meer informatie toe zou sturen waarop hij via mailinput zou krijgen. Er is tot op heden geen mail mijn kant opgekomen en heb ik via deze weg de plannen onder ogen gekregen.		
31	Wij sluiten ons aan bij de zienswijze van onze burens die dit heel netjes verwoord hebben.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.
32	Graag willen wij de nadruk leggen op bewoning van de derde verdiepe waardoor er veel inkijk in onze tuin en slaapkamer ontstaat. Daarnaast stuit mij de werkwijze tegen de borst over de inspraak van de omliggende bewoners van de burgemeester Patijnlaan; er wordt gesteld dat "positief over de ontwikkelingen wordt het als een verbetering van de huidige situatie gezien". Ik heb persoonlijk hier iemand van de ontwikkelaar aan de deur gehad en deze kwam met sumiere informatie waarbij deze aangaf dat deze alles behalve compleet was, waarbij ik heb aangegeven dat ze daar verbetering kunnen realiseren gezien de huidige staat van het pand. Dat ik me zorgen maakte over de inkijk, hierop werd de afspraak gemaakt dat ik mijn mailadres afgaf om meer informatie te krijgen om mijn visie erop terug te geven. Er is toen opgeschreven dat ik positief was dat de locatie ontwikkeld ging worden en is	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	geprobeerd mij op een bijna leeg vel onderaan mijn handtekening te zetten. Dat op basis hiervan de zin "positief over de ontwikkeling en wordt het als een verbetering van de huidige situatie gezien" opgeschreven kan worden en men de afspraken om meer informatie toe te sturen niet nakomt, geeft mij te denken over de betrouwbaarheid hiervan, zeker als ik de burens om mij heen hoor.		
33	Conclusie	Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 2.3.	De zienswijze is grotendeels ongegrond. Voor zover de zienswijze gegrond is, leidt dit tot een aanpassing van de regels en verbeelding door toevoeging van de bestemming "Tuin".

2.7 Zienswijze 7, Vitens, verzonden 16 februari 2021

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
34	Zoals reeds weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan ligt het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterproductielocatie Zeist (zie bijlage I). Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor onder andere de gemeente Zeist. In de toelichting en regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt het grondwaterbeschermingsgebied wel genoemd, maar dit is nog niet toereikend. Dit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet of boorputten, funderingswerkzaamheden of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 40 meter onder maaiveld of open of gesloten bodemenergiesystemen nu of in de toekomst plaatsvinden of gerealiseerd worden. In verband hiermee brengen wij graag het onderstaande aandachtspunt naar voren. Op grond van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) gelden voor	De huidige invulling van het grondwaterbeschermingsgebied is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. De uitgebreidere specificatie zoals genoemd zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.	De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Zowel het tekstvoorstel voor de toelichting als het voorstel voor de regels zal worden verwerkt in het bestemmingplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

grondwaterbeschermingsgebieden regels die moeten voorkomen dat de grondwaterkwaliteit wordt aangetast. In paragraaf 4 (artikelen 14 tot en met 18) van de PMV zijn regels opgenomen welke betrekking hebben op activiteiten in de grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast geldt op grond van artikel 4 van de PMV voor eenieder een bijzondere zorgplicht. In het bestemmingsplan wordt nog niet gerefereerd aan deze artikelen. Wij verzoeken u daarom het onderstaande tekstvoorstel in de toelichting op het bestemmingsplan en in de planregels op te nemen, zodat duidelijk wordt dat regels uit de PMV van toepassing zijn. Tekstvoorstel toelichting Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Zeist. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar PMV 2013 in artikel 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Voorstel Regel 16.1.2 Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone -		
--	--	--

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

	grondwaterbeschermingsgebied' is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening. Dit betekent dat het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 m onder maaiveld niet is toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.		
--	--	--	--

2.8 Zienswijze 8, provincie Utrecht, verzonden 9 februari 2021

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
35	Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).	Voor kennisgeving aangenomen	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen vinden de volgende aanpassingen plaats:

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	paragraaf 3.2.2.2 "Verkeersgeneratie"	In paragraaf 3.2.2.2 "Verkeersgeneratie" dienen de hoeveelheden duur en goedkoop met elkaar te worden omgewisseld.
Toelichting	paragraaf 3.3, bezonning	In de toelichting zal een paragraaf 3.3 worden opgenomen, waarin zal worden ingegaan op de bezonningsstudie. Deze zal ook als bijlage aan de toelichting worden gevoegd.
Toelichting	paragraaf 4.3.2.5 "toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2016-2020'"	In paragraaf 4.3.2.5 "toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2016-2020'" zal concreet worden ingegaan op de beoogde woningbouwdifferentiatie.
Verbeelding	Bestemming "Tuin"	Op de verbeelding zal tussen het bouwvlak en de straat de bestemming "Tuin" worden opgenomen, zoals dit gebruikelijk is bij elke woonbestemming.
Regels	Bestemming "Tuin"	Daarnaast zal in de regels deze bestemming worden uitgewerkt conform de bestemming "tuin" uit het bestemmingsplan "Zeist Noord".
Toelichting	Grondwaterbeschermingsgebied	De door reclamant 7 voorgestelde paragraaf zal worden overgenomen in de toelichting.
Regels	Grondwaterbeschermingsgebied	De door reclamant 7 voorgestelde regeling zal worden overgenomen in de regels.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Verbeelding	Bestemming "wonen"	Opnemen aanduiding "onderdoorgang"
Regels	Bestemming "wonen"	Opnemen dat ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" een onderdoorgang is toegestaan.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

4. Bijlagen

Als bijlagen bij de nota van zienswijzen horen:

1. Bezonningsstudie 19 augustus 2021;
2. Foto's gevelbeeld bestaande situatie Johan van Oldenbarneveltlaan 62;
3. Uitsnede parkeeronderzoek september 2019;
4. Vergelijking bouwmogelijkheden op basis van verbeeldingen bestemmingsplannen "Zeist-Noord" en "Johan van Oldenbarneveltlaan 62";
5. Luchtfoto met situering balkons en dakterassen achterzijde Johan van Oldenbarneveltlaan;
6. Visualisatie diverse enkelbestemmingen op basis van verbeeldingen bestemmingsplannen "Zeist-Noord" en "Johan van Oldenbarneveltlaan 62";
7. Overzicht maximale planologische bouwhoogtes omgeving Johan van Oldenbarneveltlaan.

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

Bijlage 1

Bestaande situatie

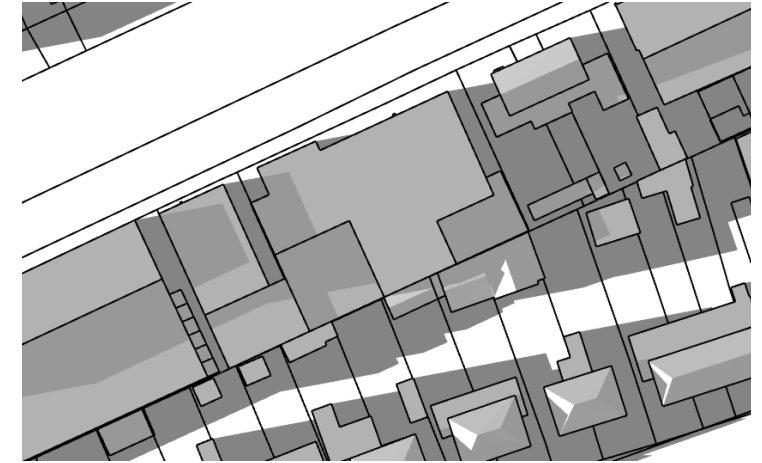
09:00

12:00

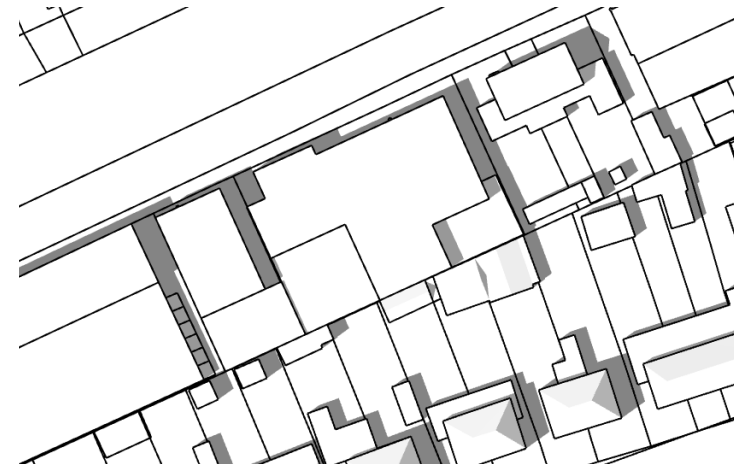
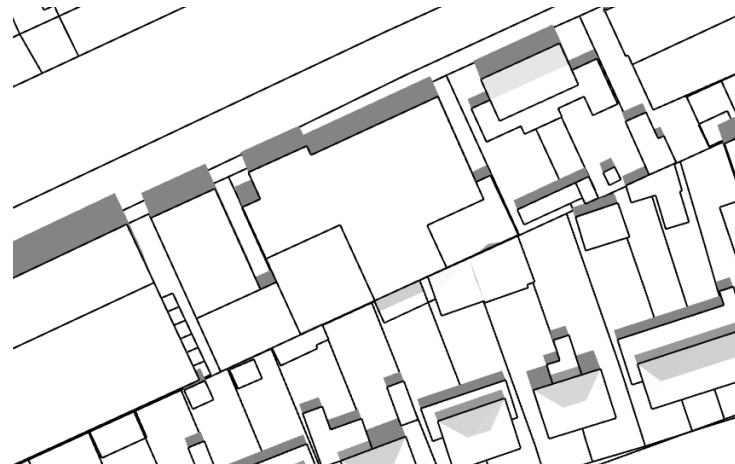
15:00

18:00

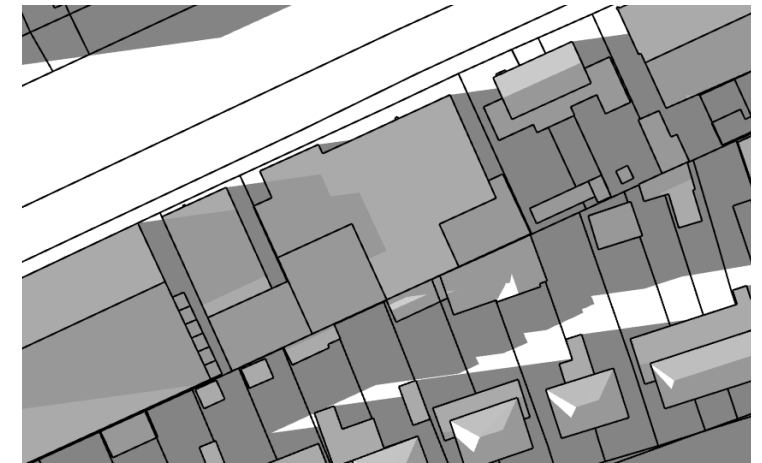
21 maart



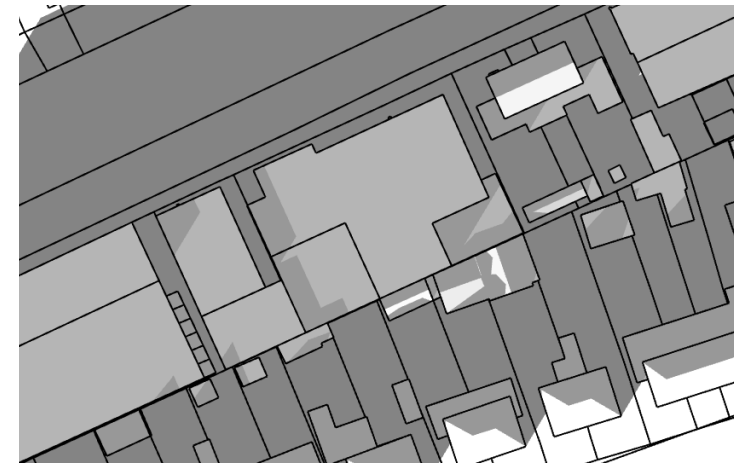
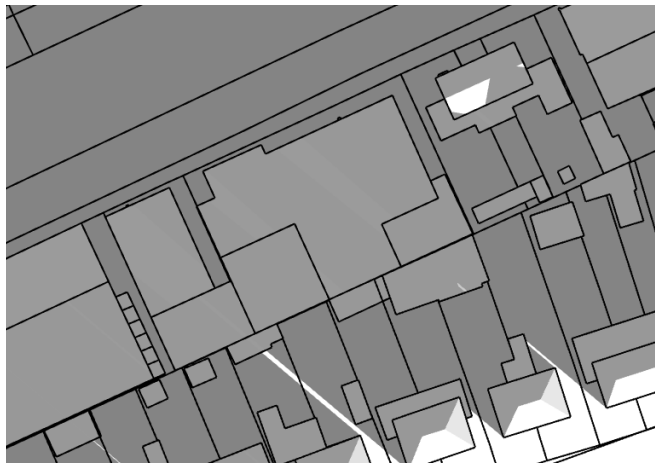
21 juni



21 september



21 december



Donker

Planologisch toegestane situatie

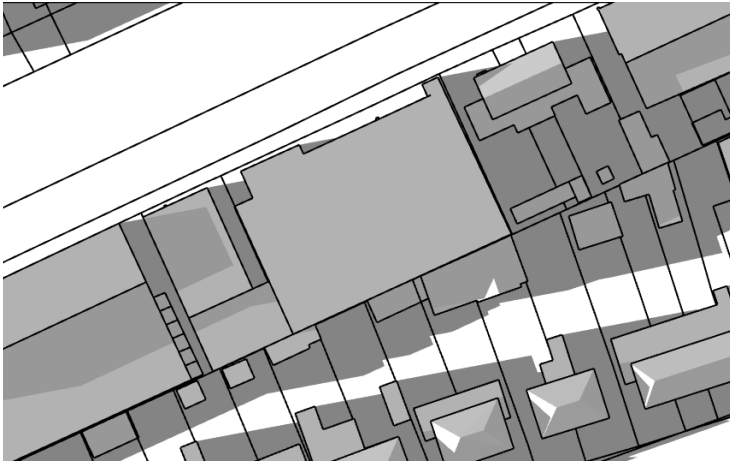
09:00

12:00

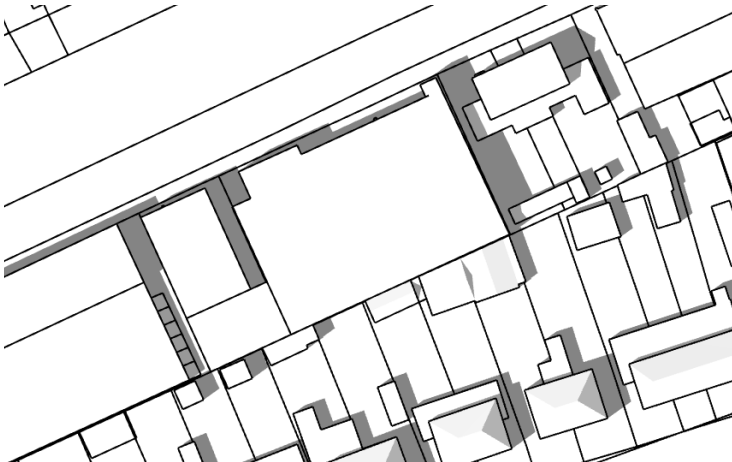
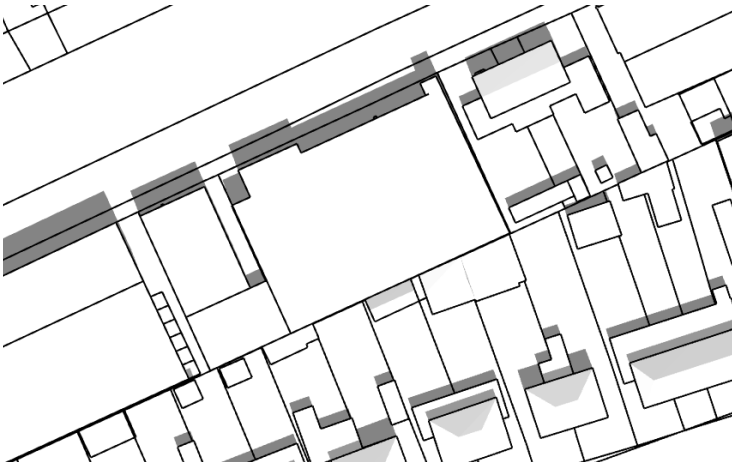
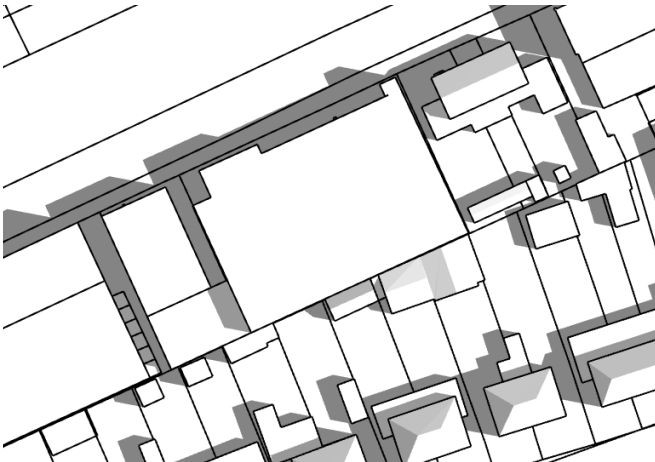
15:00

18:00

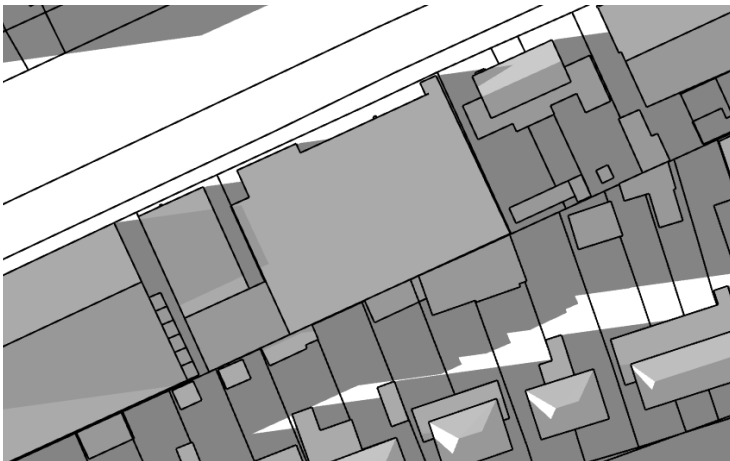
21 maart



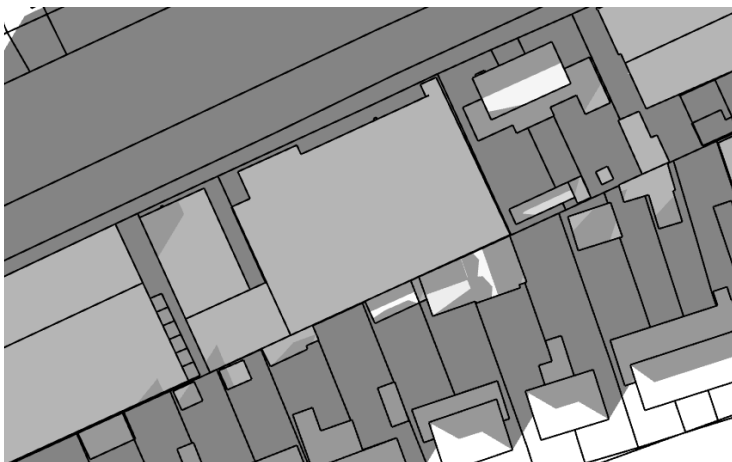
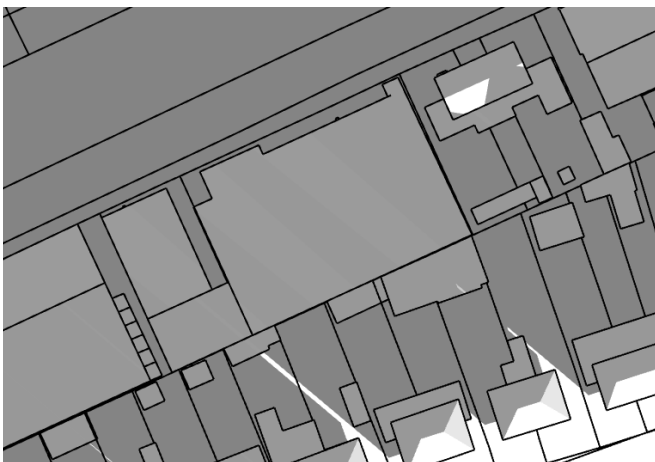
21 juni



21 september



21 december



Donker

Nieuwe situatie

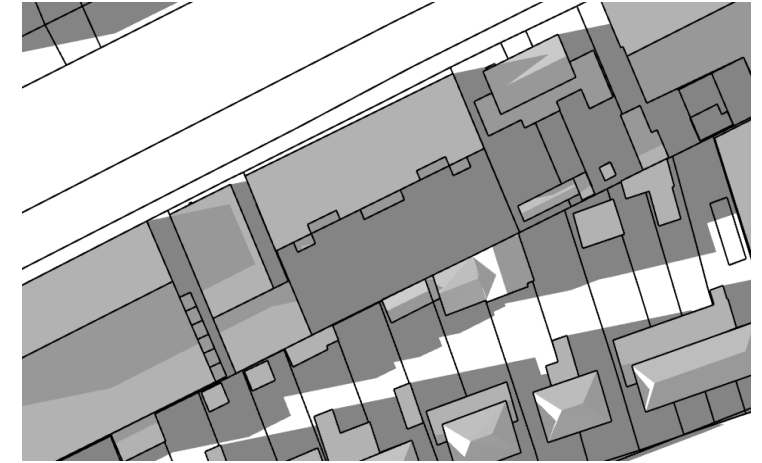
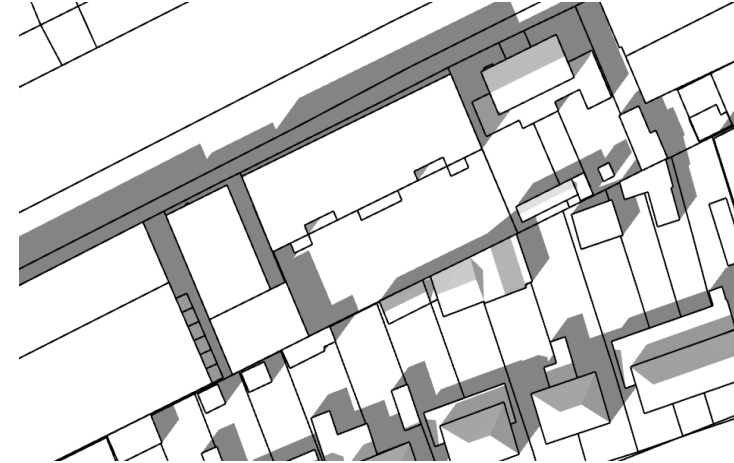
09:00

12:00

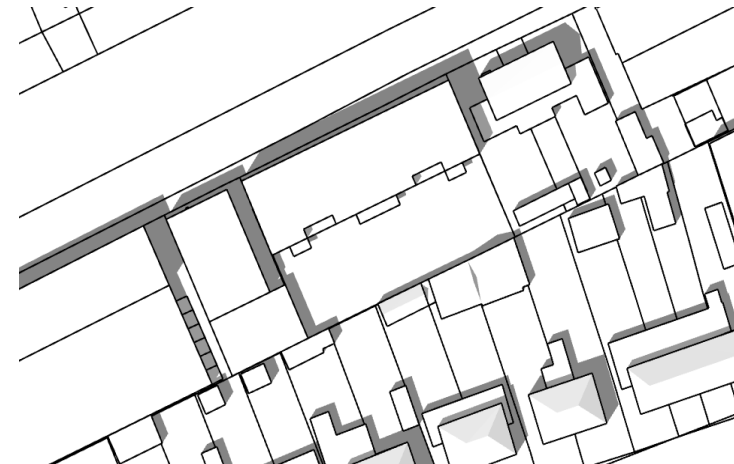
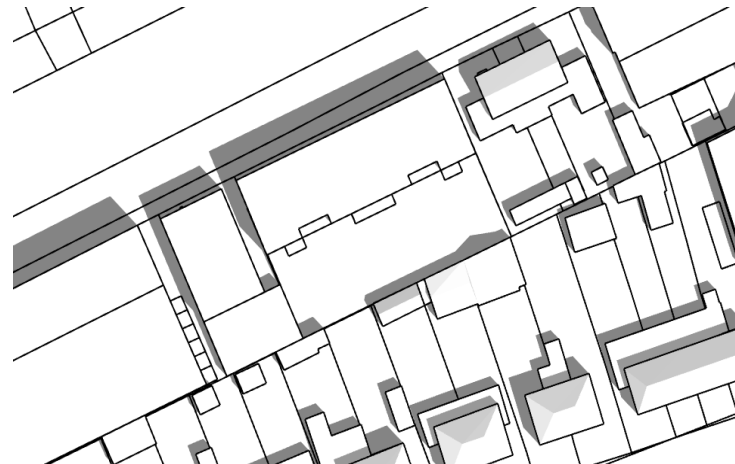
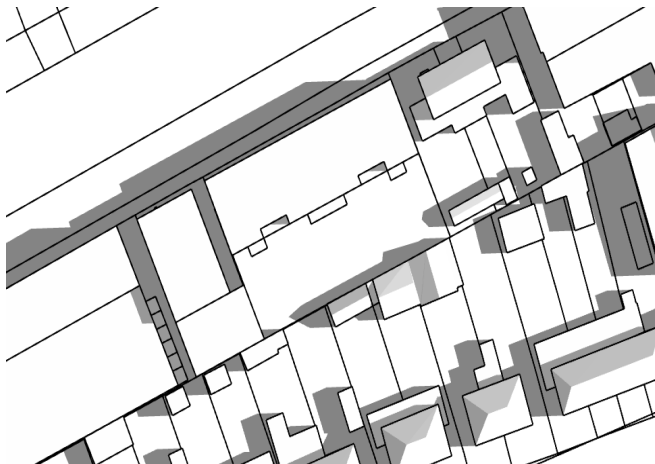
15:00

18:00

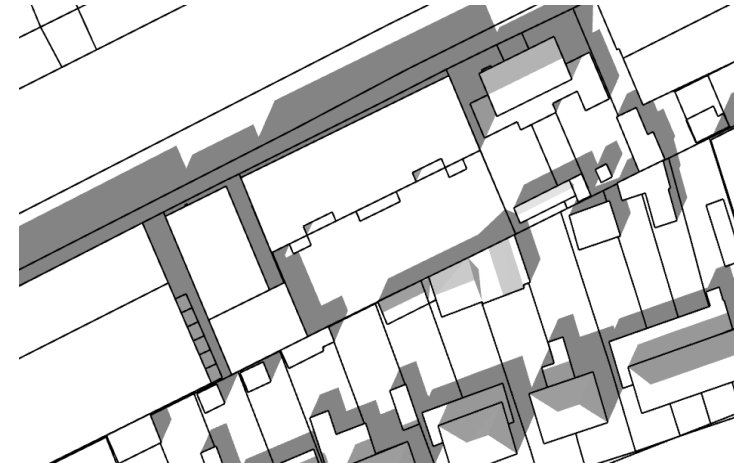
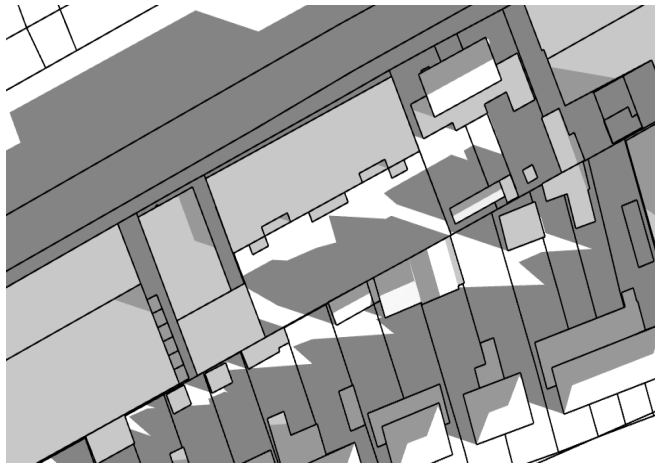
21 maart



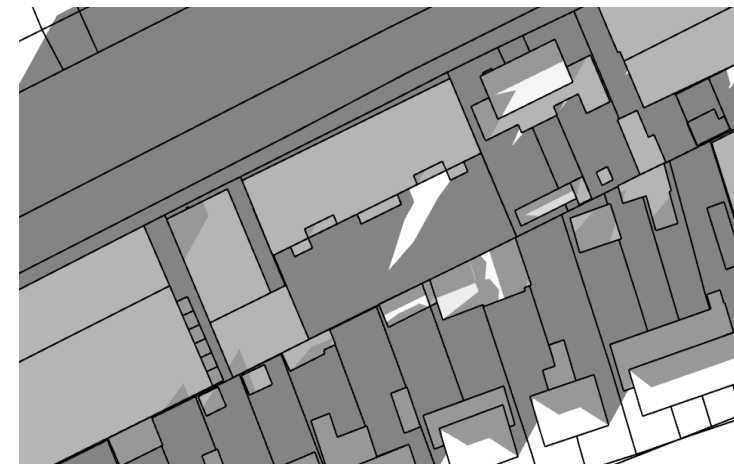
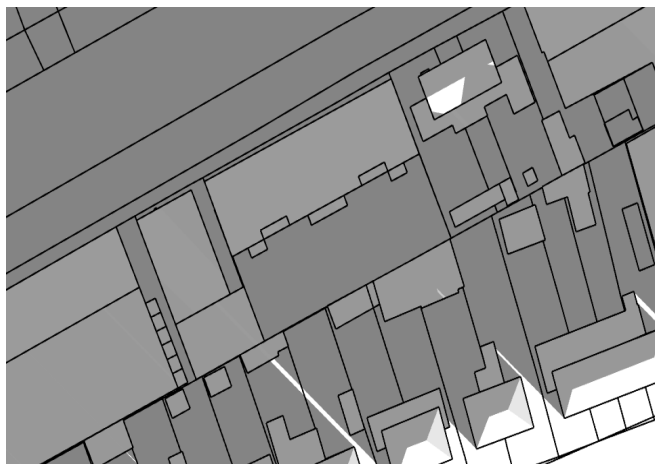
21 juni



21 september



21 december



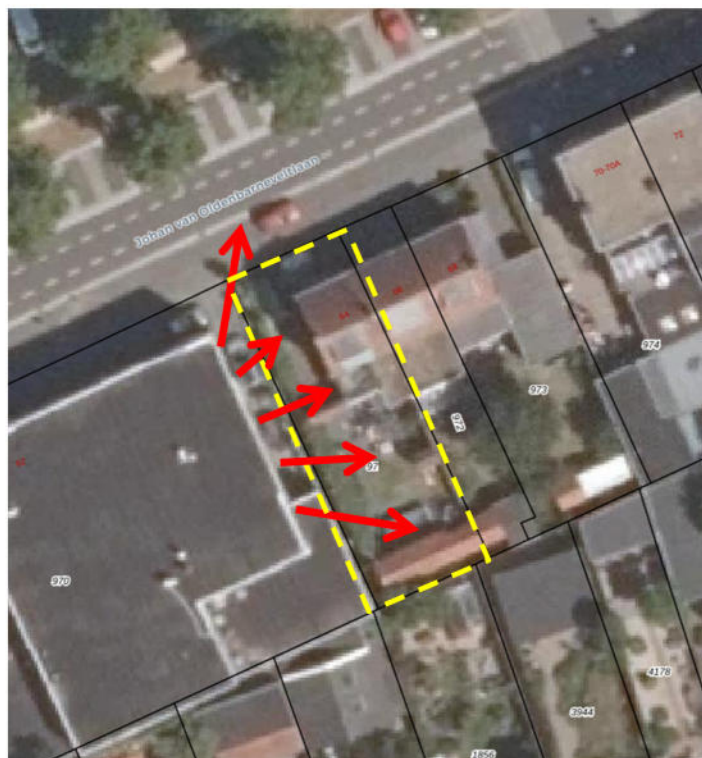
Donker

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

Bijlage 2

Bestaande situatie, zijgevel bestaand gebouw voorzien van acht grote ramen richting perceel reclamant 2.1 (hoekwoning).



Bijlage 3



Nota van zienswijzen

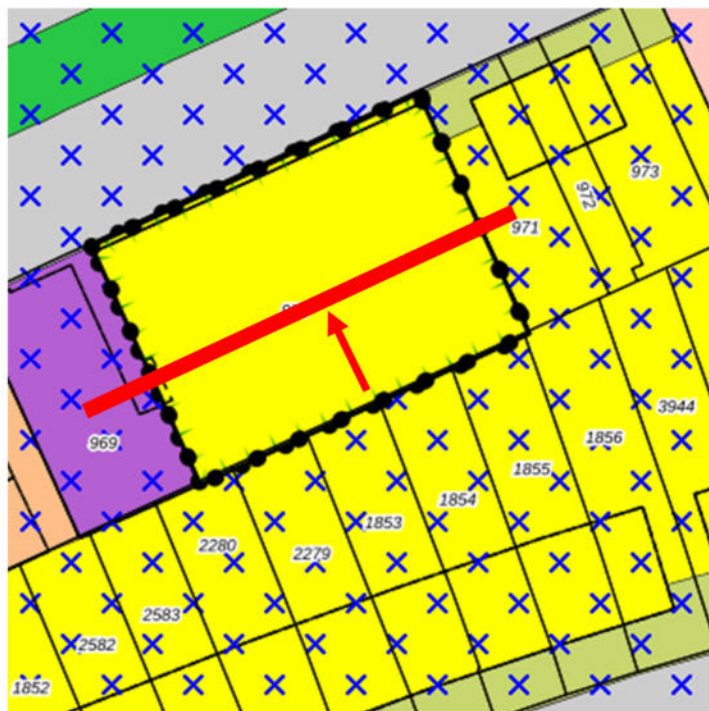
Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

Bijlage 4

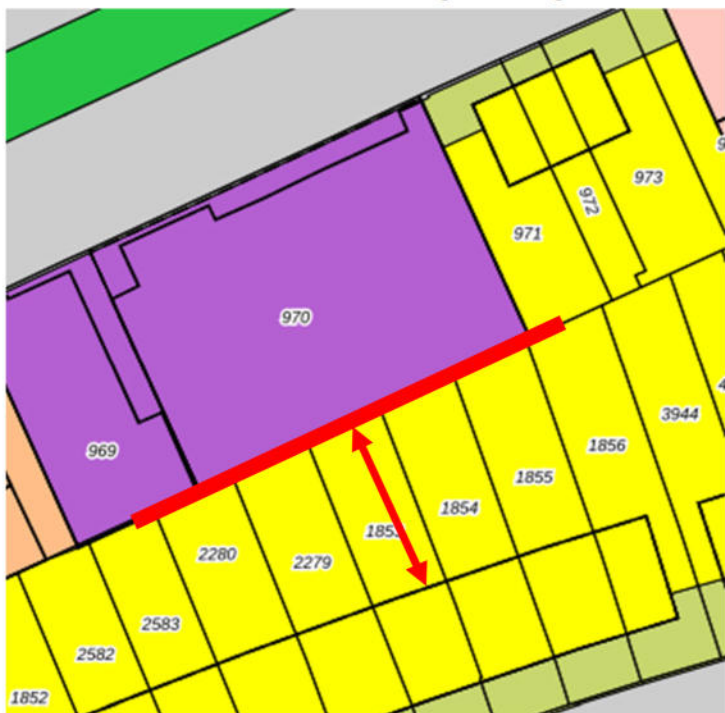
Bestaand:
Bouwvlak tot aan perceelgrens



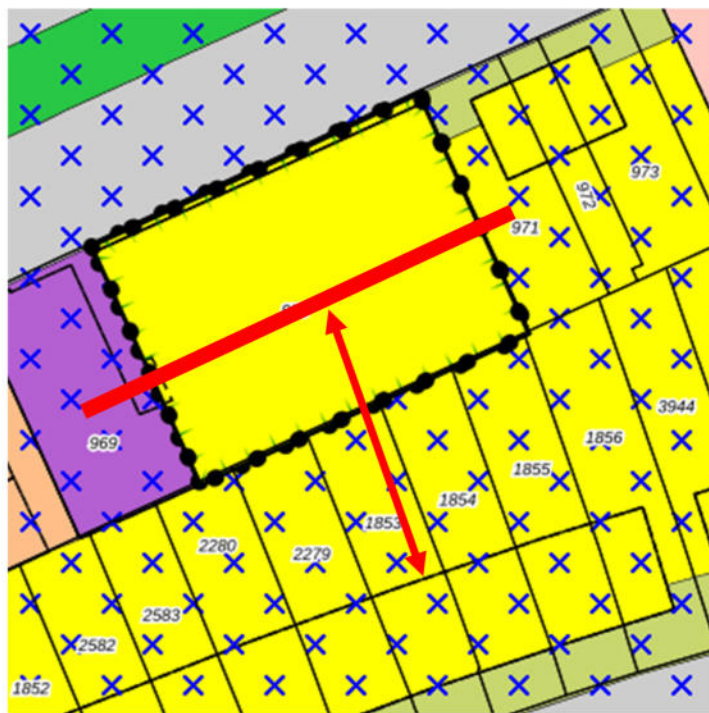
Nieuw:
Ca. 14 meter vanaf perceelgrens



Bestaand:
Ca. 18-22 meter van gevel tot gevel

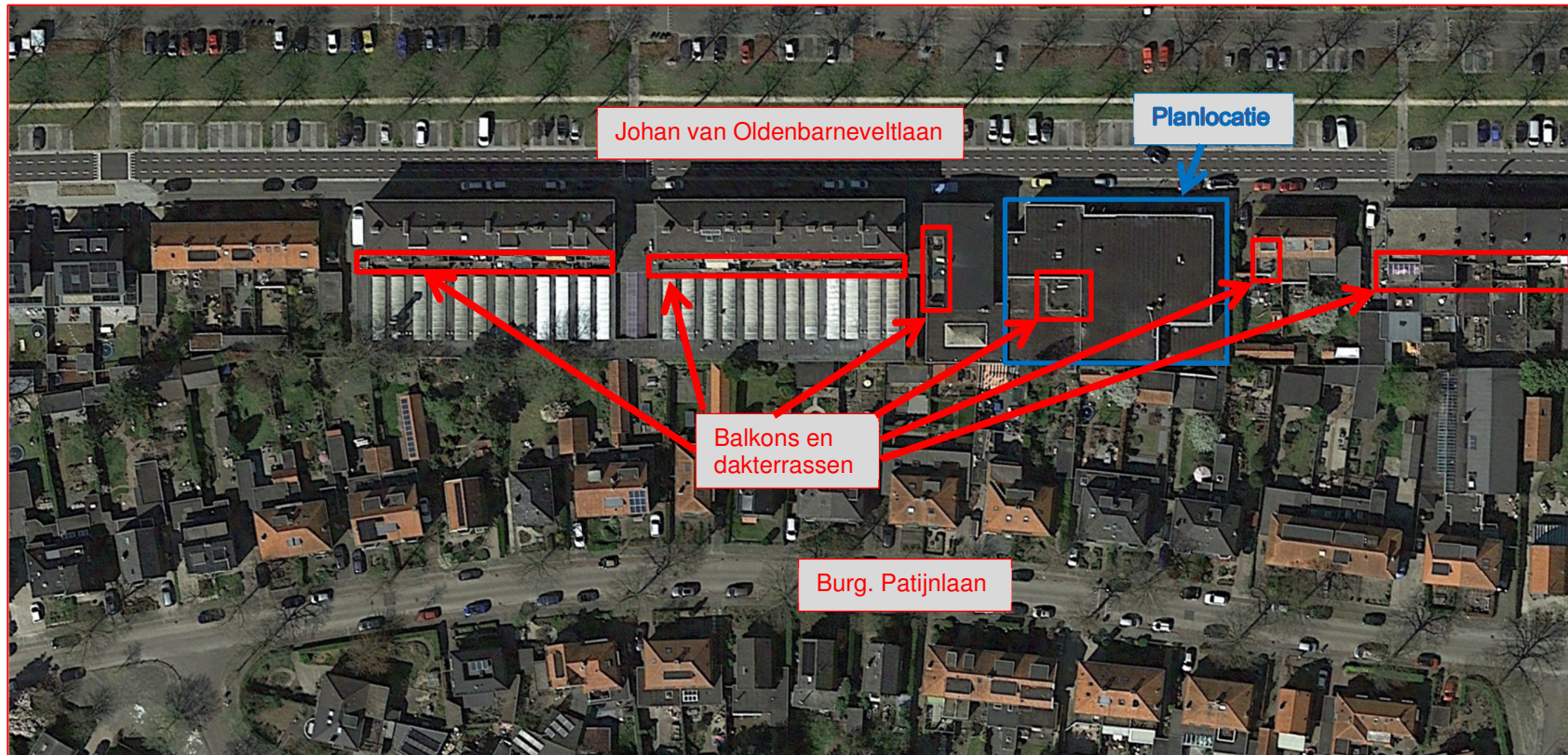


Nieuw:
Ca. 32-36 meter van gevel tot gevel



Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

Bijlage 5



Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

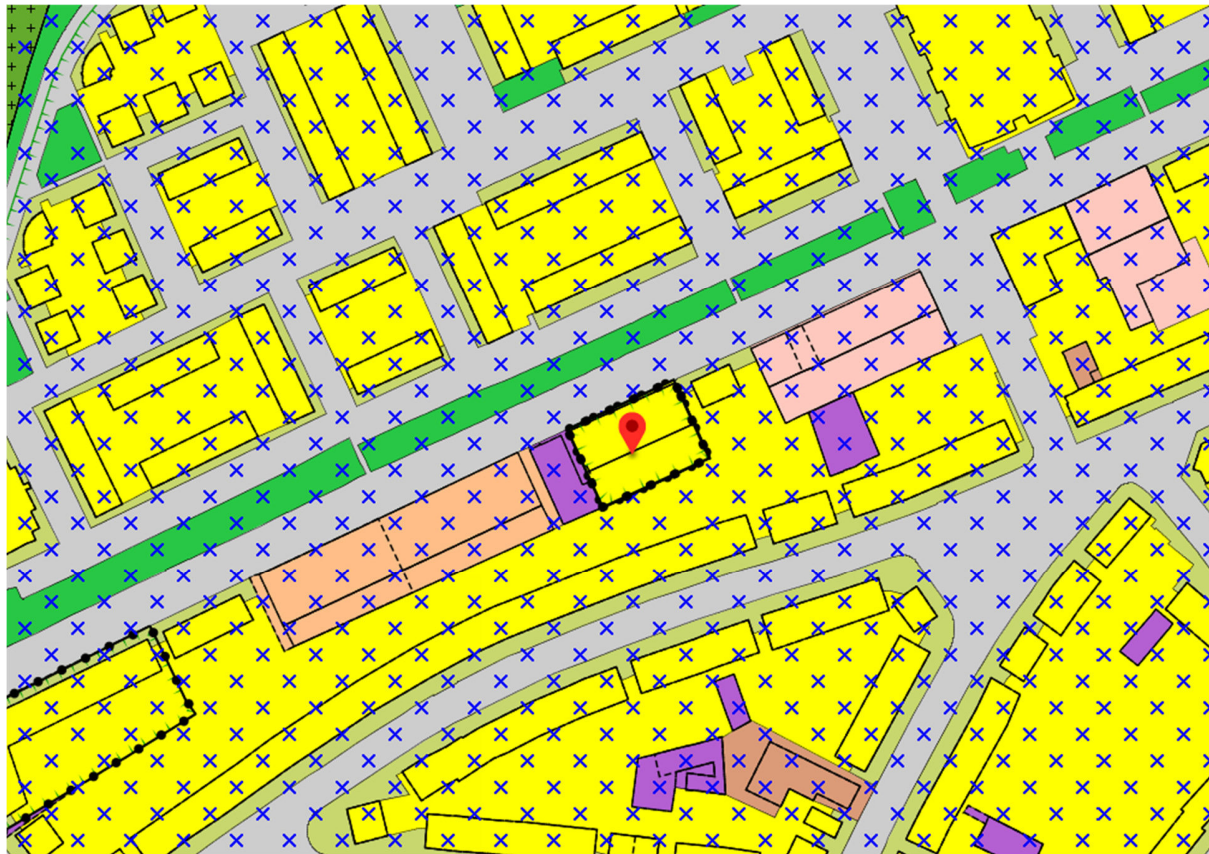
Bijlage 6

De planlocatie ligt in een woongebied.

Geel = wonen

Roze = gemengd (winkels + wonen)

Paars = bedrijf



Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 62'

Bijlage 7

Overzicht bouwhoogtes

In dit overzicht is de nieuwe bouwhoogte van het plangebied over de bestaande bebouwde situatie heen getekend.

Groen = bouwhoogte 10 meter

Blauw = bouwhoogte 10, goothoogte 6 meter

Donkerblauw = bouwhoogte 9, goothoogte 6 meter

Rood = bouwhoogte 12 meter

Paars = bouwhoogte 8 meter

Oranje = bouwhoogte 7 meter

Donkerrood = bouwhoogte 6 meter

