

GEMEENTE ZEIST

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Joost van den Vondellaan 61



Datum: maart – september 2023

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Joost van den Vondellaan 61

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beantwoording Zienswijzen
 - 2.1 Reclamant 1: Bewoners Patijnlaan
 - 2.2 Reclamant 2: Buurtbelangenvereniging Bewoners Belangen Dichterbij
 - 2.3 Reclamant 3: Huisartsenpraktijken Tolleslaan
 - 2.4 Reclamant 4: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
 - 2.5 Reclamant 5: Omwonenden (met handtekeningenlijst)
 - 2.6 Reclamant 6: Eén omwonende
3. Aanpassingen aan bestemmingsplan

1. Inleiding

1.1 De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Joost van den Vondellaan 61” heeft vanaf 8 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode konden geïnteresseerden reageren op het plan. Er zijn in het totaal 6 zienswijzen op het plan ingediend. In deze nota geeft de gemeente, in hoofdstuk 2, een reactie op de zienswijzen en geeft zij, in hoofdstuk 3, aan op welke wijze het plan wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Enkele zienswijzen lijken sterk op elkaar. In die gevallen wordt verwezen naar de eerder gegeven reactie op dezelfde zienswijzen. Ook zijn verschillende zienswijzen ondertekend door meerdere personen. Al deze personen hebben daarmee hun rechten voor het verdere juridische traject veiliggesteld. De gemeente kan echter volstaan met het informeren van de hoofdindieners over het vervolg van de procedure. Degene, die de lijsten met ondertekenaars heeft georganiseerd, verzorgt vervolgens de verspreiding van de informatie.

1.2 Ontvankelijkheid

Alle 6 de zienswijzen zijn in goede orde ontvangen door de gemeente en tijdig ingediend. Ook voor het overige zijn geen gebreken geconstateerd, zodat alle 6 de zienswijzen ontvankelijk zijn.

1.3 Wat vooraf ging

Voordat het plan ter inzage lag (zie paragraaf 1.1) is op verschillende momenten in de voorbereiding overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en meerdere reclamanten. Ook hebben personen, die later een zienswijze (mede)indienden, aandacht gevraagd voor dit bouwplan bij de gemeenteraad. Zij hebben in mei 2022 een burgerinitiatief ingediend bij de gemeenteraad, waarmee zij de raad oproepen een actieve rol te vervullen bij de participatie en het plan te bezien in een bredere stedenbouwkundige visie. Zij hoopten op deze manier tot een proces van co-creatie te komen, waarbij de omwonenden meer invloed zouden hebben op de planvorming. Op 8 november 2022 wees de gemeenteraad dit verzoek af.

In de voorbereiding is het plan, mede naar aanleiding van vragen en reacties van omwonenden, waar mogelijk aangepast. Zo is het bouwvlak voor het beoogde pand verder richting de flats aan de Schermerslaan geschoven waardoor de afstand tot aan de Joost v.d. Vondellaan vergroot is. Ook de afstand tussen de beoogde nieuwbouw en de woningen, die schuin aan de overkant van de Joost v.d. Vondellaan liggen is daardoor vergroot. De beoogde nieuwe woningen zijn minder diep ontworpen waardoor de gevel aan de kant van de Joost v.d. Vondellaan minder breed zal worden. Het bouwvlak is daarop ook aangepast. De entree van het pand is op verzoek van de omwonenden verplaatst van de Joost v.d. Vondellaan naar de andere zijde van het gebouw. Dit bevordert de privacy van omwonenden. De benodigde fietsenstalling is in het pand opgenomen, ten koste van één woning. Hierdoor krijgt het plangebied, na voltooiing, een rustiger uitstraling en kon het pand nog wat verder opgeschoven worden waardoor de afstand tot de bestaande bebouwing aan de overkant van de Vondellaan verder is vergroot. Een aantal extra bomen kon worden ingepast en de entree van het parkeerterrein is verplaatst. Het aldus aangepaste plan vormde de basis voor het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Ondanks deze eerder doorgevoerde aanpassingen hebben verschillende reclamanten de in de voorbereiding besproken argumenten in hun zienswijze herhaald. Initiatiefnemer is in het voortraject, zoals hierboven beschreven, al deels tegemoet gekomen aan deze wensen. Zoals hierna in deze nota nader omschreven staat, ziet de gemeente nu in redelijkheid geen noodzaak om van initiatiefnemer te eisen het plan nog verder aan te passen op deze punten.

Wel heeft de gemeente het nodig geacht om de plannen van de woningbouwvereniging verder met de omwonenden te bespreken. In 2023 zijn, op initiatief van de wethouder, verschillende gesprekken gevoerd. Sommige met enkele vertegenwoordigers van de omwonenden, andere voor alle omwonenden. De gesprekken stonden, waar wenselijk, onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. De gesprekken hebben geleid tot meer begrip en enkele aanpassingen. Deze laatste aanpassingen hebben vooral betrekking op de vormgeving van het pand, de inrichting van de buitenruimte en de verdeling van de verschillende doelgroepen over het pand, wat niet allemaal in het bestemmingsplan geregeld wordt.

Deze laatste aanpassingen staan daarom niet in deze nota beschreven en bij meerdere reclamanten wordt nu in deze notitie de conclusie getrokken dat het plan niet is aangepast op basis van hun zienswijze. Wij hechten er waarde aan om hier te benadrukken, dat de afspraken, die in de overleggen van 2023 zijn gemaakt, allemaal en onverkort door de gemeente zullen worden nageleefd. Voor de uitvoering van die afspraken is het echter niet noodzakelijk om het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan aan te passen en daarom wordt hier, in deze nota, de conclusie getrokken dat de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen aan het plan.

2. Reacties gemeente

Hieronder reageert de gemeente, steeds in een aparte paragraaf, op elke, ingediende zienswijze. In het reguliere lettertype worden de hoofdpunten van de zienswijzen samengevat, waarna *cursief de reactie van de gemeente volgt*. Hoewel de zienswijzen in deze nota niet volledig zijn overgenomen, zijn wel de volledige zienswijzen betrokken bij de afwegingen die hebben geleid tot de conclusies, die in deze nota getrokken worden.

2.1 Zienswijze van verschillende bewoners Burgemeester Patijnlaan e.a. (Reclamant 1)

Reclamant 1 vindt het logisch om het braakliggende terreinen in te zetten voor woningbouw, maar had graag een uitgebreider participatieproces gezien. Daarom pleit hij voor een verplichting om minimaal 2 keer een participatiebijeenkomst te organiseren.

De gemeente kent een Handvat Participatie en werkt aan een aanvulling daarop ten behoeve van (bouw)initiatieven in het ruimtelijk domein. Wij betrekken deze suggestie graag bij die uitwerking.

Reclamant 1 wijst op de noodzaak van een goede balans tussen woningen en voorzieningen en stelt, dat deze balans niet wordt aangetoond. In de Eerste Zeister Omgevingsvisie erkent de gemeente dat er geen volledig beeld is van de maatschappelijke voorzieningen in de gemeente. Het vaststellen van dit bestemmingsplan zonder deze context is niet wenselijk.

Het klopt dat de gemeente geen volledig en gedetailleerd beeld kan geven van alle voorzieningen die in de gemeente aanwezig zijn. Echter op basis van de jarenlange ervaring en expertise van de initiatiefnemers (de woningbouwvereniging en Het Leger des Heils) is voldoende vast komen te staan, dat er grote behoefte bestaat aan de voorziening waarvoor voorliggend plan is opgesteld. Dit wordt ook onderschreven in de door de gemeente vastgestelde Woonvisie, zoals beschreven staat in de Toelichting.

Voor Reclamant 1 is het onduidelijk waarom het gebouw 4 lagen en dus 12 meter hoog wordt, terwijl omliggende gebouwen slechts 3 lagen hoog zijn.

Het beoogde nieuwe gebouw ligt in het verlengde van de Johan van Oldenbarneveltlaan, een voor deze buurt belangrijke doorgaande laan met winkels en voorzieningen. Door deze ligging zal het nieuwe gebouw een bijzondere plek innemen en wordt een hoogteaccent op deze locatie stedenbouwkundig passend geacht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een hoger accent ruimtelijk voorstelbaar, maar in de planvoorbereiding is besloten om het accent te beperken tot een hoogte van vier bouwlagen. Dit hoogteaccent is vertaald naar een maximaal toegestane hoogte van 12 meter.

Het kan de gemeente spijten wanneer dit punt onvoldoende duidelijk is geworden. Met bovenstaande wordt dan alsnog in deze lacune voorzien.

Het is Reclamant 1 onvoldoende duidelijk welke zorg de nieuwe bewoners van het pand nodig hebben en of dit past in de nabijheid van een kinderspeeltuin en een kindercrèche.

Het bestemmingsplan bestemt het perceel tot Wonen zonder verdere specifieke zorgaanduiding.

Het wonen zal dus altijd leidend moeten zijn op dit perceel en zorg zal ondergeschikt moeten zijn.

Het beoogde gebruik van het perceel, zoals in de Toelichting beknopt is beschreven, is voor short- en midstay opvang. Het gaat om personen, die marginaal gehuisvest zijn. Dat wil zeggen, dat zij hun woning dreigen te verliezen of al verloren hebben. Het streven is om te voorkomen dat deze mensen dakloos worden en hen te helpen hun eigen leven weer op de rit te krijgen, zodat zij elders weer zelfstandig kunnen gaan wonen.

Er is geen reden om aan te nemen, dat deze beoogde doelgroep zich niet goed zou verhouden tot de aanwezigheid van de speeltuin en de kindercrèche.

Reclamant 1 constateert dat in het plan niet eenduidig wordt gecommuniceerd over het aantal parkeerplaatsen, dat benodigd is dan wel gerealiseerd gaat worden. Zo staat in paragraaf 2.2 van de Toelichting dat op eigen perceel 13 parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden, terwijl in paragraaf 4.10.2 van de Toelichting staat dat er 15 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het parkeeronderzoek (bijlage 5 bij de Toelichting) gaat uit van een ander woningaantal.

Het verkeersonderzoek is reeds in 2020 uitgevoerd. Toen werd nog uitgegaan van de realisatie van 24 wooneenheden. Geconcludeerd werd, dat deze parkeerbehoefte goed kon worden opgevangen. In de verdere planvorming, tussen 2020 en heden, is het aantal wooneenheden iets afgenomen, terwijl de omvang van de beoogde nieuwbouw niet is aangepast. Nu het aantal beoogde woningen in dit plan is afgenomen en dus de parkeerbehoefte ook, is er geen noodzaak om het onderzoek over te doen. Hoewel het aantal wooneenheden niet precies klopt, is er geen reden om aan de conclusie van het onderzoek te twijfelen.

Reclamant merkt terecht op, dat in paragraaf 4.10.2 van de Toelichting foutief vermeld staat dat, er 15 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd. Dit betreft een verschrijving. Zoals in paragraaf 2.2 correct staat vermeld, zullen op het eigen perceel 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De Toelichting wordt hierop aangepast.

Overigens is het ons bekend, dat de gemeenteraad van Zeist een voorstel behandelt om de parkeernormen aan te passen. Indien de raad daartoe besluit kan dit invloed hebben op de genoemde aantallen parkeerplaatsen. Dit zal bij de vergunningverlening moeten worden gezien. In de in 2023 gevoerde gesprekken met omwonenden is het parkeren ook uitvoerig ter sprake gekomen. Dit zal zo veel mogelijk betrokken worden bij de te verlenen vergunning, waarmee de exacte parkeeroplossing voorgeschreven zal worden.

Het haaksparkeren langs de Schermerslaan, dicht bij de kruising, tast de verkeersveiligheid aan. De haaksparkerplaatsen langs de Schermerslaan kunnen worden aangelegd volgens de ontwerprichtlijnen van de CROW (de gebruikelijke, nationale standaarden). Wanneer de parkeerplaatsen aangelegd worden, wordt de weg ook anders ingericht. De aanwezigheid van parkeerplaatsen en de inrichting van de weg die daarbij hoort, draagt bij aan de aanpassing van het verkeersgedrag op deze locatie en zal daarmee bij kunnen dragen aan het verhogen van de verkeersveiligheid. Overigens worden de parkeerplaatsen in eerste instantie niet aangelegd, maar geldt deze strook als 'parkeerreservering' in het geval de parkeerdruk hoger oploopt dan nu wordt verwacht (zie ook verder in deze notitie).

Conclusie:

Op basis van deze zienswijze wordt paragraaf 4.10.2 van de Toelichting aangepast, zodat ook daar vermeld staat, dat er 13 parkeerplaatsen op het eigen perceel zullen worden gerealiseerd.

2.2 Zienswijze van Buurtbelangenvereniging Bewoners Belangen Dichterbij (Reclamant 2)

De vereniging is van mening dat niet voldaan is aan de minimale eisen van participatie. Wanneer deze stelling juridisch wordt bekeken, blijkt, dat de gemeente wettelijk verplicht is om het plan ter inzage te leggen zodat eenieder een zienswijze in kan dienen en om op de ingediende zienswijze te reageren. Aan deze verplichtingen is voldaan, zoals al blijkt uit deze nota.

Het is wellicht passender om deze stelling breder op te vatten en te bezien of de vereniging voldoende mogelijkheid heeft gekregen om hun mening naar voren te brengen. Dan blijkt, dat naast het indienen van deze zienswijze, al eerder contact is geweest tussen de vereniging en de gemeente over dit plan. Zo verwijst de vereniging in het begin van hun zienswijze naar hun bijdrage aan het politieke spreekuur van 13 januari 2022 toen zij over dit plan in gesprek gingen met de gemeenteraad.

De vereniging verwijst naar het debat dat zij organiseerden op 9 maart 2022 en verschillende andere projecten in de buurt.

De gemeente waardeert de aandacht van de vereniging voor al deze projecten en haar inspanningen voor het verder door ontwikkelen van haar eigen rol, participatie binnen de gemeente en de projectontwikkeling.

De directe omwonenden hebben diverse plannen aangedragen, waarop zij geen reactie hebben gekregen.

Omwonenden hebben in het voortraject inderdaad verschillende plannen geopperd, zoals bijvoorbeeld een 'Knaarrehof', middenhuurwoningen of vrijstaande woningen. Deze plannen zijn

door de initiatiefnemer niet in behandeling genomen, omdat deze suggesties niet passend zijn bij de rol en verantwoordelijkheid van een (sociale) woningcorporatie.

De vereniging stelt dat er weinig tot niets aan de bewoners tegemoetgekomen is. Aanpassingen aan het plan zijn niet gedaan vanwege de input van bewoners, maar om andere redenen, bijvoorbeeld vanwege de eisen van Welstand. Dit wordt per punt nader toegelicht:

- De ontwikkeling van een gezondheidscentrum met huisartsen en apotheek is stopgezet omdat de huisartsen zich terugtrokken.
Over de beweegredenen van de huisartsen en de initiatiefnemer en de achtergronden daarvan verschillen de inzichten en standpunten. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de inbreng vanuit omwonenden hier een belangrijke rol bij heeft gespeeld. Door het wegvallen van het gezondheidscentrum uit de planvorming, kunnen de onderste twee bouwlagen met minder hoogte uitgevoerd worden en kon de maximaal toegestane hoogte beperkt worden. Die verlaging past op zich bij de wensen van omwonenden.
- Het verleggen van de ingang en het anders organiseren van het parkeren zouden ook door de welstandscommissie worden opgemerkt.
*Het verleggen van de ingang van het pand was een rechtstreeks gevolg van de wensen vanuit de omwonenden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het logischer om de entree van een gebouw aan de voorkant te leggen om zo de leesbaarheid van een gebouw te vergroten. De voorzijde van het gebouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt de gevel die naar de Johan van Oldenbarneveltlaan is gekeerd.
Het anders organiseren van het parkeren is eveneens een rechtstreeks gevolg van de wensen vanuit de omwonenden. De eerdere indeling met een eigen inrit voor dit complex is een gebruikelijke wijze waarop een ontsluiting wordt vormgegeven, maar niet de enig mogelijke. De gemeente kan ook meewerken aan de thans uitgewerkte variant, omdat deze verkeerskundig ook goed ingepast kon worden.
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (die o.a. adviseert over de welstandsaspecten) heeft het schetsontwerp van de beoogde nieuwbouw beoordeeld en was daar positief over. Noch de gemeente, noch de initiatiefnemer is bekend met enige aanwijzing dat de commissie negatief zou oordelen of zou hebben geoordeeld over de door reclamant genoemde punten.*
- De actieve buurtbewoners hebben geen enkele invloed gehad op de vorm, de hoogte en de invulling van het gebouw. Het participatieproces kenmerkt zich louter door luisteren en voorlichten. De vereniging is niet gevraagd om wensen bij de achterban op te halen.
Initiatiefnemer Woongoed heeft de participatie anders beleefd en geeft aan het plan op verschillende punten (zie paragraaf 1.3 van deze nota) te hebben aangepast vanwege de input die tijdens het participatieproces is opgehaald. De gemeente was ambtelijk nauw bij deze fases van het proces betrokken en onderschrijft de visie van Woongoed. Het kan de gemeente wel spijten, dat het participatieproces zo anders ervaren is door de vereniging.

De gemeente en Woongoed hebben pas te laat aan de buurt verteld, dat er een bijzondere doelgroep in het gebouw zou worden gehuisvest. Dat heeft geleid tot een vertrouwensbreuk. Toen de initiatiefnemer Woongoed de voorbereidingen voor dit plan startte was nog niet bekend dat een bijzondere doelgroep in het gebouw zou worden gehuisvest. Pas in de loop van het proces kwam dit aan de orde, omdat de gemeente Zeist onderzocht waar deze doelgroepen gehuisvest zouden kunnen worden. Voorliggend plan bleek daar goed geschikt voor te kunnen worden gemaakt, onder andere doordat het de juiste omvang heeft. Toen dit bekend werd, heeft Woongoed dit ook aan de omwonenden en andere betrokkenen gemeld. Voor het bestemmingsplan heeft het huisvesten van een bijzondere doelgroep in deze woningen overigens geen betekenis. De locatie wordt 'gewoon' voor Wonen bestemd, waarbinnen dus eenieder mag wonen. Wel zijn in de in 2023 gevoerde gesprekken met de omwonenden nieuwe afspraken gemaakt over de verdeling van de woningen over de verschillende doelgroepen en van de verdeling van de verschillende doelgroepen over het gebouw. Deze afspraken worden niet in het bestemmingsplan geregeld, maar zijn uiteraard wel gemaakt en zullen dus ook uitgevoerd worden.

De buurtvereniging is ervan overtuigd, dat de aanpassing van het bestemmingsplan gepaard had moeten gaan met een participatie, die voldoet aan de categorie "coproduceren" of "meebeslissen" binnen het door de gemeenteraad vastgestelde Handvat Participatie. Dit is echter niet gebeurd.

Het Handvat Participatie beschrijft niet uitputtend hoe participatie vorm dient te worden gegeven bij ruimtelijke ontwikkelingen, die door derden worden geïnitieerd. De gemeente is in die gevallen niet vrij in het kiezen (en dus ook het opleggen aan de initiatiefnemer) van een bepaald niveau van participatie. Wettelijke bepalingen beschermen het recht op eigendom van de eigenaar van het perceel, die veelal ook de initiatiefnemer zal zijn. De wetgever heeft bepaald, dat omwonenden (net als ieder ander) recht hebben op het indienen van zienswijzen. Dat is dus het minimum, dat aan participatie dient te geschieden. De gemeente Zeist streeft inderdaad al jaren naar meer participatie dan dat. Wij zijn er van overtuigd, dat meer participatie kan leiden tot betere plannen met meer draagvlak. Dat betekent niet dat omwonenden van een project zonder meer zeggenschap hebben over de grond (en dus het geld) van de initiatiefnemer. Juist om de balans tussen het recht op eigendom en het gezamenlijke streven naar betere plannen makkelijker te kunnen vinden, wil de gemeente een aanvulling voor ruimtelijke plannen op het Handvat Participatie opstellen. Met of zonder het Handvat of de beoogde aanvulling daarop, kunnen omwonenden zich niet zonder meer beroepen op een recht op coproductie of meebeslissen.

Reclamant heeft nog geen antwoord op de volgende vragen:

- Waarom moet er op dit kleine kavel zo veel bij elkaar gebracht worden?
In de Toelichting is onderbouwd waarom wij denken dat dit kavel het beoogde programma goed kan dragen. Het plan voldoet aan alle te stellen milieu-, verkeers- en andere eisen. Gelet op de groei in de regio en de wens om (vooral) binnen de bestaande bebouwde omgeving te bouwen, ligt het voor de hand, dat vrijkomende percelen binnen de kern Zeist intensiever bebouwd worden dan de vorige invulling van dat perceel.
- Is de maatschappelijke ruimte niet nodig voor sporten, scholing of ontmoeten e.d.?
Uiteraard zou deze ruimte ook op een andere manier ingevuld kunnen worden om een nuttige en wenselijke bijdrage te leveren aan de samenleving van Zeist. Dat is echter niet de vraag waarvoor de gemeente zich nu gesteld ziet. Woongood heeft de gemeente verzocht om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen en dat is de vraag waarop de gemeente positief of negatief moet antwoorden. Gelet op de Toelichting, de afwegingen in het raadsvoorstel en al het overige dat is overwogen, is het redelijk om aan het verzoek mee te werken.
- Kan de gemeente een dwarsdoorsnede van de ruimtelijke behoeften in de wijk maken?
Dit jaar wordt, naar verwachting, de Eerste Zeister Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze zal worden doorontwikkeld, waarbij we verwachten ook gebiedsgericht te zullen kijken naar behoeften in de samenleving. Lopende procedures zullen we daar niet op laten wachten.
- Kan de gemeente een overzicht geven van de verdeling van dit soort voorzieningen over Zeist?
De gemeente Zeist beschikt niet over een gedetailleerd overzicht van alle locaties waar maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van kwetsbaren in de samenleving worden opgevangen of gehuisvest. Dat overzicht kunnen wij dus niet geven. Toch vinden wij het redelijk om deze voorziening hier te plaatsen. Ten eerste omdat binnen deze voorziening de nadruk ligt op het Wonen en niet op de opvang of verzorging. De toekomstige bewoners zullen slechts een beperkte zorgvraag hebben. Daarom is in het bestemmingsplan ook de bestemming Wonen opgenomen. Zware zorg, die continue behandeling vraagt, past daar niet binnen en wordt dan ook niet door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ten tweede kent de locatie op dit moment al de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming is onder andere de opvang mogelijk van personen, die een veel zwaardere vorm van zorg nodig hebben. Zij het met een kleinere bouwmassa.
- Hoe is men tot de keuze voor deze locatie voor deze functie gekomen?
Nadat geconstateerd was, dat de gemeente Zeist geen opvang kent voor mensen die marginaal gehuisvest zijn, is door Woongood, in overleg met het Leger des Heils en de gemeente geconstateerd dat het beoogde gebouw zich goed leent voor de huisvesting van deze doelgroep. Sindsdien werken deze partijen samen aan de realisatie van het beoogde gebouw met de beoogde opvang.

De vereniging benoemt een, naar haar mening, reëel risico op de toename van sociale onveiligheid. De gemeente herkent dit punt niet. Beoogd wordt dat op deze locatie mensen komen te wonen, die marginaal gehuisvest zijn: Mensen, die dreigen hun woning te verliezen of deze recent verloren hebben. Zij zouden dus dakloos (kunnen) worden, als zij hier geen woonruimte zouden krijgen. Sommigen van hen hebben een beperkte ondersteuning nodig om hun eigen leven en (financiële)

huishouding weer op orde te krijgen. Er is echter geen reden om aan te nemen dat zij voor een toename van de sociale onveiligheid zouden zorgen.

Bovendien voorziet de planvorming in meer. Naast het huisvesten van mensen, die dakloos zouden kunnen worden, worden de overige woningen toegekend aan personen, die ervoor tekenen om met enige regelmaat de helpende hand te bieden aan hun huisgenoten, die hun leven weer op de rit moeten krijgen. Mochten omwonenden sociale onveiligheid ervaren, dan kunnen deze 'helpende handen', ingeschakeld worden om de problemen te verhelpen.

De vereniging benoemt verschillende malen andere lopende projecten en procedures.

De gemeente waardeert de brede inzet van de vereniging, maar is, net als de vereniging zelf, van mening, dat andere projecten geen rol kunnen spelen in de besluitvorming over voorliggend plan.

De vereniging benoemt een patroon van "doordrukken zonder inspraak" en vraagt om het gehele proces opnieuw te doen.

De gemeente herkent zich niet in de term "doordrukken zonder inspraak", mede gelet op de concrete aanpassingen, die in dit plan zijn gedaan op basis van de inspraak, die geweest is. Zie daarvoor ook paragraaf 1.3 van deze nota. Gedurende de gehele voorbereiding van dit plan is regelmatig overleg gevoerd met de verschillende stakeholders, waaronder de omwonenden. De vereniging licht niet toe waarom het overdoen van het proces met dezelfde stakeholders deze keer zou leiden tot een andere uitkomst. Ook omdat de wettelijke bepalingen voorschrijven, dat de gemeente nu een besluit dient te nemen, willen wij nu niet het gehele proces opnieuw gaan doorlopen. Bovendien was dit inhoudelijk ook het verzoek waartoe verschillende omwonenden een burgerinitiatief hebben ingediend. In november 2022 besloot de gemeenteraad van Zeist om dit initiatief niet over te nemen en de procedure niet opnieuw te starten. Er zijn geen argumenten aangevoerd waarom de raad nu een andere afweging zou moeten maken ten aanzien van dit verzoek.

Op verzoek van de gemeenteraad is in 2023 nog wel een vervolg gegeven aan de gesprekken met de omwonenden. Deels om terug te blikken op het doorlopen proces en daar van te leren; deels om ook het plan nog eens inhoudelijk met elkaar door te nemen om gezamenlijk te bezien welke aanpassingen nog wel mogelijk zijn. Dat heeft tot een aantal goede gesprekken en planaanpassingen geleid. Het betreft aanpassingen van zaken, die niet in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd worden. Vandaar dat deze zienswijze niet heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, terwijl de gesprekken weldegelijk hebben geleid tot aanpassingen aan de wijze waarop het plan uitgevoerd zal gaan worden.

Conclusie:

Op basis van deze zienswijze wordt het plan niet aangepast.

2.4 Zienswijze van Huisartsenpraktijken Tollenslaan (Reclamant 3)

De verschillende huisartsenpraktijken signaleren dat zij een groot huisvestingsprobleem hebben en doen een dringende oproep aan de gemeente om de Maatschappelijke bestemming op de voorliggende locatie te handhaven en te gebruiken voor de oprichting van een gezondheidscentrum. In een eerder stadium van de voorbereidingen op dit project zijn concrete gesprekken gevoerd over deze locatie tussen de grondeigenaar en initiatiefnemer Woongoed enerzijds en de huisartsen anderzijds. Gezamenlijk is gesproken over de huisvesting van de huisartsen op deze locatie. Deze gesprekken hebben uiteindelijk niet geresulteerd in een voor alle partijen haalbaar plan. Woongoed heeft vervolgens het plan voor een appartementencomplex uitgewerkt. Nu ligt de vraag van Woongoed voor dit appartementencomplex voor. De wet geeft de gemeente geen ruimte om een andere invulling van het perceel dwingend voor te schrijven.

Conclusie:

Op basis van deze zienswijze wordt het plan niet aangepast.

2.4 Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (Reclamant 4)

De stichting vraagt naar de uitkomst van het door omwonenden ingediende burgerinitiatief. *De gemeenteraad van Zeist besloot op 8 november 2022 dit burgerinitiatief niet over te nemen en de procedure niet opnieuw te doorlopen. Na dit besluit van de raad te hebben afgewacht, besloot het college om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.*

De stichting heeft geen overwegende bezwaren tegen het bestemmingsplan, dat alleen ziet op het braakliggende perceel. Maar op diverse ontwerptekeningen zijn parkeervoorzieningen ingetekend ter hoogte van de aan de zijde van de Schermerslaan voorkomende bossingel. Voor de aanleg daarvan zullen bomen en struiken moeten wijken. De stichting wil deze bossingel juist behouden vanwege de (landschaps)ecologische betekenis ervan, bijvoorbeeld als vliegroute voor vleermuizen. De stichting kent de uitgevoerde natuuronderzoeken, maar stelt dat bij de planvorming onvoldoende uit is gegaan van 'natuurinclusief ontwerpen' om tot een 'natuurpositief ontwerp' te komen.

Al in 2016 heeft Zeist de Brede Milieuvisie vastgesteld, waar o.a. in staat dat ruimtelijke plannen "natuur- (of groen)inclusief" worden ontworpen (Brede Milieuvisie pagina 22). Eerst dienen de aanwezige groene waarden en de omgevingscontext in kaart te worden gebracht en te worden gewaardeerd, waarna een afweging van belangen, nut en noodzaak bij ruimtelijke of infrastructurele ontwikkelingen volgt. Dat is bij dit project ook gebeurd.

Met genoemde onderzoeken zijn de waarden en de context in beeld gebracht. Vervolgens zijn deze afgewogen tegen de belangen van de buurt en de wenselijkheid (en daarom ook de haalbaarheid) van het project. Dit heeft geleid tot een ontwerp zonder parkeerkelder en met parkeren op straat. De bedoelde bossingel ligt buiten het plangebied van bijgaand bestemmingsplan. De huidige Verkeersbestemming hoeft immers niet aangepast te worden om de parkeerplaatsen mogelijk te maken. Met andere woorden: dat wat in het plan ingetekend is, mocht altijd al op deze plek uitgevoerd worden. Toch zullen de parkeerplekken niet direct aangelegd worden, zoals hieronder toegelicht wordt.

De stichting stelt voor om uit te gaan van een lagere parkeernorm

De suggestie van de stichting wordt in zoverre ter harte genomen, dat de parkeerplaatsen langs de Schermerslaan in eerste instantie niet aangelegd zullen worden. Ervaring leert dat bewoners van complexen met sociale huurwoningen veelal een lager gemiddeld autobezit hebben zodat een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden. Daarom zullen in eerste instantie de parkeerplaatsen langs de Schermerslaan niet aangelegd worden, ook al wordt de ruimte daar wel voor parkeerplaatsen gereserveerd. Afhankelijk van het feitelijke autobezit van de toekomstige bewoners en de beschikbare parkeerruimte zal later, indien nodig, alsnog tot aanleg van de parkeerplaatsen worden overgegaan, binnen het bestaande profiel van de Schermerslaan. Er mag geen parkeeroverlast voor de buurt ontstaan.

Overigens is het ons bekend, dat de gemeenteraad van Zeist een voorstel behandelt om de parkeernormen aan te passen. Indien de raad daartoe besluit kan dit invloed hebben op de genoemde aantallen parkeerplaatsen. Dit zal bij de vergunningverlening moeten worden bezien.

De stichting stelt voor om primair in te zetten op vormen van duurzame mobiliteit.

Dit is een uitgangspunt waar de gemeente zich graag hard voor maakt. Echter, nu op deze locatie een sterk wisselende bewonersgroep wordt verwacht, leent deze locatie zich niet voor alle oplossingen. Bij deze doelgroep wordt een laag autobezit verwacht, maar enige automobilititeit valt vooralsnog niet uit te sluiten. Daarom dient in dit plan onderbouwd te worden hoe in de bijbehorende parkeerbehoefte zal worden voorzien. In de Toelichting en hierboven staat dat beschreven.

Conclusie:

Op basis van deze zienswijze wordt het plan niet aangepast.

2.5 Zienswijze omwonenden (Reclamant 5)

Na een korte inleiding stellen de omwonenden dat de bouw mogelijkheden op dit perceel flink toenemen en dat dit vraagt om een zorgvuldige onderbouwing, waaruit blijkt dat de bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Het klopt dat het bouwvlak ruim groter wordt: van ca. 300 m² naar ca. 700 m². Al kan de gemeente de stelling dat meer dan 90% van de kavel bebouwd gaat worden niet volgen. Daarbij wordt wel opgemerkt, dat de tijdelijke wooneenheden, die voorheen op dit perceel stonden, niet alleen binnen het bouwvlak waren gesitueerd. Deze stonden tot dicht bij de Joost van den Vondellaan, zoals te zien is op de foto op de volgende pagina (bron: Google maps; links op de foto zijn de huizen aan de Joost van den Vondellaan in aanbouw).



Foto van de hoek Joost van den Vondellaan – Schermerslaan, zoals deze er enkele jaren geleden uitzag met de tijdelijke portacabins op het perceel van Woongoed.

Ook klopt het, dat de maximale bouwhoogte toeneemt en dat een dergelijke aanpassing deugdelijk onderbouwd dient te worden. De gemeente is van mening, dat de Toelichting met bijbehorende bijlagen, inclusief deze nota, hierin voorziet. Het is echter niet zo, dat aangetoond moet worden, dat de wijziging noodzakelijk is. De aangevraagde herziening van het bestemmingsplan is beoordeeld op alle relevante ruimtelijke aspecten en de gemeente acht het redelijk om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Reclamant mist een bredere visie van de ontwikkeling van Zeist en de wijk. Ook is onvoldoende onderzocht naar passende invulling van het perceel binnen het huidige bestemmingsplan. *Ieder eigenaar van een perceel staat het vrij om zelf plannen te maken voor de ontwikkeling van het perceel en deze voor te leggen aan de gemeente. De gemeente dient te beoordelen of deze plannen voldoen aan “een goede ruimtelijke ordening” en wanneer de plannen voldoen, werkt de gemeente mee aan de realisering van deze plannen. Dit juridische kader is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en andere wetten. Het opstellen van een bredere visie en onderzoek naar mogelijke andere, wellicht beter passende invullingen van dit perceel zijn geen vereisten voor deze procedure. De gemeente kan de initiatiefnemer niet dwingen zo’n visie op te stellen noch om het gevraagde onderzoek uit te voeren. Het ontbreken van deze zaken staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dus niet in de weg. De gemeente is van mening dat voldoende is aangetoond dat dit plan voldoet aan “een goede ruimtelijke ordening” en dat daarom in redelijkheid voorliggend bestemmingsplan vastgesteld kan worden. De gemeente is verheugd daarmee in de toekomst een passend woningaanbod te kunnen bieden aan personen, die ‘marginaal gehuisvest’ zijn en voor wie tot nu toe geen passend aanbod is binnen de gemeente.*

Volgens reclamant was ook bij de twee informatieavonden over de invulling van het perceel slechts sprake van informatievoorziening over nagenoeg vaststaande plannen, niet van inspraak, participatie of een open gesprek waarbij alternatieven de revue konden passeren.

Reclamant hanteert hier een andere definitie van participatie dan de gemeente Zeist hanteert. In ons Handvat Participatie wordt (pagina 4) onderscheid gemaakt tussen de volgende vier vormen van participatie: 'Raadplegen', 'Adviseren', 'Coproduceren' en 'Meebeslissen'. Ook een informatieavond is dus een vorm van participatie. Gelet op de inspanningen van initiatiefnemer om de participatie rondom dit project vorm te geven, is de gemeente Zeist van mening dat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden. Dit punt staat dan ook niet in de weg aan vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Duidelijk is dat reclamant meer zeggenschap had gewenst in de participatie. Dus dat de participatie een andere uitkomst zou hebben gehad. De initiatiefnemer, Woongoed, heeft echter voldoende duidelijk gemaakt, dat de voorliggende ontwikkeling zeer gewenst is voor Zeist. Daarom is initiatiefhouder niet verplicht om andere mogelijke invullingen van het perceel de revue te laten passeren. Ook heeft initiatiefnemer voldoende aangetoond dat het financieel niet haalbaar is om verder aan de wensen van omwonenden tegemoet te komen. Daarom is het redelijk om in te stemmen met voorliggend bestemmingsplan, ondanks de verdere wensen van omwonenden.

Reclamant kan zich er niet in vinden dat de bebouwing in de Schermerslaan als uitgangspunt is genomen voor de voorgestelde bouwhoogte, bouwvolume en architectuur in plaats van de bebouwing aan de overkant van de Joost van de Vondellaan. Ook is de wijk de afgelopen 10 jaar veranderd.

Het perceel grenst aan de bedoelde bebouwing in de Schermerslaan (met slechts een klein tussenliggend parkeerterrein) en initiatiefnemer heeft voldoende onderbouwd waarom dit perceel, in het verlengde van de Johan van Oldenbarneveltlaan, de voorgestelde vier bouwlagen goed kan dragen. De gemeente kan dus in alle redelijkheid initiatiefnemer volgen in deze keuze. Dat reclamant zelf zou hebben gekozen voor een ander referentiekader maakt dit niet anders.

In de oorspronkelijke plannen wordt melding gemaakt van 18 appartementen, wat om onbekende redenen verhoogd is naar 24 c.q. 23 appartementen.

Het voorgelegde plan is op de reguliere en wettelijk voorgeschreven wijze getoetst. Deze toetsing wordt niet beïnvloed door eventuele eerdere plannen voor meer of minder bebouwing op deze plek. Nu het huidige plan voldoet aan alle te stellen eisen, wordt aan de raad voorgesteld het bijgaande bestemmingsplan vast te stellen.

Overigens is het onduidelijk op welk plan met 18 appartementen reclamant hier doelt. In een eerder stadium is overwogen om op deze locatie een gezondheidscentrum te huisvesten met 12 appartementen daarboven. Maar er zijn ons geen plannen bekend met 18 appartementen.

Er is onvoldoende onderzoek uitgevoerd naar meerdere relevante woon-doelgroepen. Alleen eisen vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering zouden hierin niet de doorslag mogen geven. En er ontbreekt een bredere visie.

Zoals hierboven al benoemd is, dient de gemeente te beoordelen of de ingediende aanvraag voldoet aan de eisen van "een goede ruimtelijke ordening". Het is dus niet vereist, noch gebruikelijk, om onderzoek te doen naar andere relevante invullingen voor het perceel.

Reclamant heeft gelijk, dat bedrijfseconomische argumenten niet mogen leiden tot ruimtelijk ongewenste ontwikkelingen. Echter, zoals eerder ook al opgemerkt, voldoet het voorliggende plan aan de te stellen ruimtelijke eisen.

Ook is hierboven al uitgelegd, dat een bredere visie geen vereiste is, nu het plan voldoende onderbouwd is.

Reclamant heeft voorstellen gedaan voor alternatieve oplossingen voor het perceel, waarbij minimaal hetzelfde aantal woningen gerealiseerd konden worden. Deze zijn zonder argumenten terzijde geschoven. De planvorming, tien jaar geleden gestart, voldoet niet aan de huidige eisen. Omwonenden hebben in het voortraject inderdaad verschillende alternatieven geopperd. Deze pasten echter niet binnen de wettelijke taakstelling die de initiatiefnemer als woningcorporatie heeft. Initiatiefnemer heeft daarom uitgelegd, dat deze initiatieven niet tot de opties behoren. Nog los van de beperkte taakstelling voor de initiatiefnemer, staat het in de regel een eigenaar volledig vrij om zijn eigen plan op te stellen. Zoals eerder gesteld, betekent participatie wel, dat omwonenden op de hoogte worden gebracht van de plannen, daar hun mening over mogen geven en de initiatiefnemer gemotiveerd moet aangeven wat met die suggesties wordt gedaan. Maar

participatie betekent, ook in deze tijd, niet automatisch dat omwonenden mee mogen ontwerpen in een setting van co-creatie.

Er is onvoldoende aandacht voor de leefbaarheid in dit kwetsbare deel van de wijk. Er wordt niet beargumenteerd waarom deze doelgroep geconcentreerd zou moeten worden op dit perceel. De sociale druk op de wijk wordt door dit plan onnodig opgevoerd.

De gemeente ziet geen aanleiding om aan te nemen dat de leefbaarheid in (dit deel van) deze wijk op onaanvaardbare wijze aangetast zou worden. Beoogd wordt dat op deze locatie mensen komen te wonen, die marginaal gehuisvest zijn. Dat zijn dus mensen, die dreigen hun woning te verliezen of deze recent verloren hebben. Mensen dus, die dakloos zouden (kunnen) worden, als zij hier geen woonruimte zouden krijgen. Deze mensen hebben een beperkte ondersteuning nodig om hun eigen leven en (financiële) huishouding weer op orde te krijgen. Er is echter geen reden om aan te nemen dat zij voor een toename van de sociale onveiligheid zouden zorgen.

Bovendien voorziet de planvorming in meer. Naast het huisvesten van mensen, die dakloos zouden kunnen worden, worden de overige woningen toegekend aan personen, die ervoor tekenen om met enige regelmaat de helpende hand te bieden aan hun huisgenoten, die hun leven weer op de rit moeten krijgen. Mochten omwonenden sociale onveiligheid ervaren, dan kunnen deze 'helpende handen', ingeschakeld worden om de problemen te verhelpen.

Tenslotte wijst de gemeente er op, dat het perceel momenteel de bestemming Maatschappelijk heeft, waarbinnen ook de zorg voor mensen, die (veel) meer hulp nodig hebben valt.

Reclamant verzoekt om huisvesting van een mix van doelgroepen in één gebouw.

Initiatiefnemer herkent zich niet in de kritiek op dit punt. Er wordt immers een mix van doelgroepen beoogd doordat in dit project zowel bewoners komen, die begeleiding krijgen van het Leger des Heils, als midstay bewoners, als de huisvesting van mensen, die bereid zijn om deze doelgroepen af en toe een helpende hand toe te steken. In overleg met omwonenden, Woongood en het Leger des Heils is de mix van bewoners overigens recent nog wel aangepast, we vertrouwen erop dat op deze wijze tegemoet gekomen kan worden aan deze zienswijze.

Overigens worden deze doelgroepen niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Het plan kent een reguliere woonbestemming, waarbinnen de huisvesting van genoemde doelgroepen past, maar niet dwingend wordt voorgeschreven.

Reclamant stelt dat op geen enkele wijze in het plan een integrale afweging naar voren komt, waarin duidelijk wordt gemaakt waarom de huidige bestemming opgeheven kan worden. Reclamant verwacht een afweging inclusief een doorkijk naar de samenstelling, groei en toekomstige voorzieningenbehoefte in de nabije omgeving.

Zoals eerder al benoemd is, is een dergelijke integrale visie geen vereiste voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Het opstellen van een dergelijke visie, als de gewenste doorkijk al daadwerkelijk voldoende nauwkeurig kan worden gegeven, vraagt veel werk en veel tijd. Het is niet verplicht noch redelijk om zo'n visie op te (laten) stellen. Zoals eerder gesteld, dient de gemeente te toetsen of het voorgelegde plan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Het plan voldoet aan alle de stellen eisen en kan daarom vastgesteld worden.

Reclamant stelt dat het beoogde gebouw wellicht paste in de wijk, zoals die in 2017 bestond, maar niet (meer) past bij de huidige inrichting, met name niet bij de 2-onder-1 kapwoningen in jaren-30 stijl aan de overkant van de Joost van de Vondellaan.

Hierboven is al beargumenteerd dat de beoogde nieuwbouw van vier bouwlagen hoog passend is op deze locatie. Die conclusie is getrokken op basis van de huidige situatie in de wijk. De door reclamant gevraagde hernieuwde afweging heeft dus al plaatsgevonden. De afstand tot de woningen schuin aan de overkant van de Joost van de Vondellaan is voldoende groot dat het beoogde gebouw de stedenbouwkundige opzet van deze woningen niet verstoort. De specifieke ligging van het te bebouwen perceel in het verlengde van de Johan van Oldenbarneveltlaan maakt het wenselijk om op dit perceel een gebouw te realiseren, dat een accent vormt in de wijk en dus afwijkt van de bebouwing schuin aan de overkant. De overige door reclamant genoemde projecten liggen zo ver van het plangebied af, dat deze geen directe invloed hebben op de gewenste bouwhoogte of bouwmassa.

Reclamant stelt, dat het onderzoek naar stikstofdepositie mist.

Reclamant verwijst naar een recente uitspraak van de Raad van State. Naar aanleiding van deze uitspraak is landelijk de wijze aangepast, waarop stikstofdepositie van een beoogd plan dient te worden berekend. Deze landelijke aanpassing is pas begin 2023 doorgevoerd. Initiatiefnemer heeft op basis van deze nieuwe rekenmethode (opnieuw) onderzoek naar de stikstofdepositie laten uitvoeren, waarbij is aangetoond, dat het plan voldoet aan de eisen. Bij het bestemmingsplan dat aan de raad voorgelegd wordt is dus een recente en adequate stikstofberekening toegevoegd, die vanwege veranderingen in de landelijke regelgeving niet bij de ter inzage gelegde stukken kon liggen.

Reclamant twijfelt aan de representativiteit van het verkeersonderzoek, nu de gekozen meettijden geen rekening hebben gehouden met de piekmomenten van de aanwezige kinderopvang en tandartsenpraktijk en het onderzoek is uitgevoerd ten tijde van de Corona-pandemie.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd en gespecialiseerd bureau. Daarbij is in de rapportage ook ingegaan op de corona-omstandigheden zoals die op dat moment golden. In de rapportage is aangegeven dat de bestaande parkeerdruk op dat moment naar verwachting hoger was dan zonder corona het geval zou zijn geweest, omdat er meer mensen thuis (aan het werk) waren dan normaal gesproken. Het parkeeronderzoek voldoet en laat naar verwachting eerder een te hoge dan een te lage meting zien. Uit het onderzoek blijkt verder dat de beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving groot is.

In het plan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt welke parkeernorm de gemeente hanteert.

In het plan wordt rekening gehouden met het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat binnen de gemeente Zeist wordt gehanteerd. Hier is - op eigen terrein en in de omgeving samen - voldoende parkeergelegenheid voor beschikbaar, zoals het parkeeronderzoek laat zien. Tegelijkertijd willen we geen onnodige parkeerplaatsen aanleggen (zie ook de vorige zienswijze in paragraaf 2.4). Vandaar dat ook nader is gekeken naar het woningtype (kleinschalige sociale huurappartementen) en de beoogde doelgroep.

Ervaring leert dat bewoners van complexen met sociale huurwoningen veelal een lager gemiddeld autobezit hebben zodat een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden. Daarom zullen in eerste instantie de parkeerplaatsen langs de Schermerslaan niet aangelegd worden, ook al wordt de ruimte daar wel voor parkeerplaatsen gereserveerd. Afhankelijk van het feitelijke autobezit van de toekomstige bewoners en de beschikbare parkeerruimte zal later, indien nodig, alsnog tot aanleg van de parkeerplaatsen worden overgegaan, binnen het bestaande profiel van de Schermerslaan. Er mag geen parkeeroverlast voor de buurt ontstaan.

Overigens is het ons bekend, dat de gemeenteraad van Zeist een voorstel behandelt om de parkeernormen aan te passen. Indien de raad daartoe besluit kan dit invloed hebben op de genoemde aantallen parkeerplaatsen. Dit zal bij de vergunningverlening moeten worden bezien

Reclamant vraagt zich af of de gemeente zomaar parkeerplekken in de openbare ruimte kan aanwijzen. Dit te meer daar bij de bouw van de nieuwe huizen aan de Joost van den Vondellaan en Johan van Oldenbarneveltlaan dezelfde plaatsen al eens toegewezen lijken te zijn.

Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat er sprake is van een (forse) restcapaciteit in de omgeving. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en gebruik van de openbare ruimte en kan vanuit die bevoegdheid zodanig besluiten over de openbare parkeerplaatsen.

Wanneer de gemeente openbare parkeerplaatsen laat gebruiken om de parkeerbehoefte van een bouwplan op te vangen, dient een storting aan het Parkeerfonds plaats te vinden. Daar is echter niet van gebleken.

Met de initiatiefnemer is een Anterieure Overeenkomst gesloten waarin ook wordt ingegaan op de parkeerreservering. De eventuele toekomstige aanleg van extra parkeerplaatsen blijft, indien deze parkeerplaatsen nodig zijn, voor rekening van initiatiefnemer.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan kan een vergunning worden verleend die minder parkeergelegenheid toestaat als door bijzondere omstandigheden het gewenste aantal op overwegende bezwaren stuit. Reclamant is van mening, dat de wens om meer woningen te willen realiseren geen bijzondere omstandigheid is. Te meer daar niet onderbouwd is waarom 24 woningen noodzakelijk zou zijn.

Hiervoor is reeds aangegeven dat het vastgestelde beleid gevolgd wordt en waarom in eerste instantie niet direct alle parkeerplaatsen worden aangelegd. De bijzondere omstandigheid betreft in dit geval het gegeven dat het gaat om kleine, sociale huurwoningen en om een bijzondere doelgroep met naar verwachting een laag autobezit. Mocht op termijn de parkeerdruk toch hoger blijken te zijn, is er ruimte om extra parkeerplaatsen aan te leggen.

Reclamant wil nader onderbouwd zien op welke wijze het plan voldoet aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en hoe het pand zonder gasaansluiting kan functioneren. Reclamant vraagt zich af of eventuele warmtepompen te veel geluid zouden kunnen produceren en of het wenselijk zou zijn om bij de realisatie van dit pand samen met de buurt op te trekken, zodat ook de buurt van het gas af komt (bijvoorbeeld door een gezamenlijke koude/warmte opslag).

De gemeente waardeert de belangstelling van de omwonenden voor het duurzaamheidsaspect van dit plan. Naast het gemeentelijke duurzaam bouwen beleid maakt de gemeente met de verschillende woningcorporaties prestatieafspraken, waarin wordt vastgelegd welke bijdrage de corporaties leveren aan het verduurzamen van de woningvoorraad.

Zoals gebruikelijk zal pas na vaststelling van het bestemmingsplan het bouwplan volledig uitgewerkt worden tot het detailniveau van de vergunningaanvraag. Bij de toetsing van die aanvraag zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat voldaan wordt aan alle duurzaamheidseisen (en zonder te veel geluid te produceren). Overigens gaat initiatiefnemer er op dit moment van uit, dat het gebouw gerealiseerd kan worden zonder warmtepompen. Initiatiefnemer is niet verplicht en het is ook niet haalbaar om op dit moment een oplossing te bedenken voor het verduurzamen van de gehele buurt.

Reclamant ziet in de openstaande woonquota geen reden om 23 woningen te bouwen. Een kleiner complex met 17 woningen in drie bouwlagen zou volstaan en beter passen bij de wijk. Uit onderzoek blijkt dat Zeist prima op schema ligt in de realisatie van sociale huurwoningen, zodat ook dit de voorgenomen bouw van 24 woningen niet rechtvaardigt.

De gemeente kan reclamant hier niet in volgen. De druk op de woningmarkt blijft hoog, zeker ook binnen het segment van sociale huurwoningen. De wachttijden voor deze woningen zijn nog steeds (te) lang. Daarom blijft het van belang, dat de gemeente en de woningcorporaties blijven zoeken naar nieuwe locaties voor de bouw van betaalbare woningen en dat het beperkte aantal beschikbare locaties optimaal wordt benut voor het bouwen van betaalbare woningen (waaronder sociale huurwoningen).

De bouwhoogte is niet passend omdat de omliggende bouwvlakken allen een lagere maximale bouwhoogte kennen. En er is onvoldoende onderzoek gedaan naar aansluiting bij de meer jaren '30 uitstraling van de Joost van den Vondellaan en het eerste deel van de Johan van Oldenbarneveltlaan. Reclamant denkt dan aan een bouwplan met overhangende goot en schuine kap.

Zoals al meermalen in deze nota is overwogen, is de gemeente van mening, dat het beoogde gebouw van vier bouwlagen op dit perceel passend is, omdat de ligging van het perceel op een hoek en in het verlengde van de belangrijke Johan van Oldenbarneveltlaan vraagt om een stedenbouwkundig accent. Het is dus gewenst dat op deze locatie iets hoger gebouwd wordt dan de omliggende percelen. Reclamant wijst er in de zienswijze op, dat een dergelijke hoogte niet vreemd is aan de wijk, omdat aan de andere kant van het speeltuintje ook een gebouw met bouwhoogte 12 meter staat.

Ten aanzien van de door reclamant gewenste architectuur merken wij op, dat het geen taak van de gemeente is om te bezien welke architectuur het meest passend zou zijn. Het is slechts onze taak om te bezien of de door de aanvrager gekozen architectuur voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze toets zal uitgevoerd worden wanneer de vergunning voor het bouwen van dit complex aangevraagd wordt. Bij een eerste, informele beschouwing van het plan heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zich positief uitgesproken over dit bouwplan.

Bij een verandering van het bestemmingsplan is een inspraakproces met de direct omwonenden vereist, maar initiatiefnemer heeft slechts voorlichting gegeven. Er is onvoldoende gereageerd op de inbreng van omwonenden, vragen zijn niet beantwoord, er is expliciete desinformatie verstrekt, er is informatie achtergehouden en beloftes zijn niet nagekomen.

De gemeente constateert, net als reclamant, dat bij de herziening van (een deel van) het bestemmingsplan inspraak vereist is en dat daar zeker ook de omwonenden bij betrokken dienen te worden. Dit is een wettelijke eis waar de procedure aan moet voldoen. De wettelijke eis is echter beperkt: De gemeente is verplicht om een ontwerp van het plan ter inzage te leggen zodat eenieder een zienswijze in kan dienen. En de gemeente is verplicht om op de ingediende zienswijzen te reageren. Aan deze verplichtingen is voldaan, zoals al blijkt uit deze nota.

Het is de gemeente bekend, dat voorafgaand aan de officiële procedure meermaals contact is geweest tussen omwonenden en initiatiefnemer Woongoed. Het kan de gemeente spijten, dat reclamant dit traject heeft ervaren als één van onbeantwoorde vragen, desinformatie en de andere, beschreven negatieve ervaringen. Echter, ongeacht hoe het traject ervaren is, nu reclamant zijn zienswijze heeft ingediend en daar middels deze nota op gereageerd is, is voldaan aan de wettelijke verplichtingen. Er zijn geen gebreken in de inspraak, waarom de vaststelling van het plan zou moeten worden geweigerd.

Reclamant heeft op meerdere manieren het ongenoegen van de omwonenden over de gelopen procedure duidelijk gemaakt en had het gewaardeerd als op enig moment besloten was tot een volwaardig participatieproces.

Het is de gemeente duidelijk, dat reclamant ontevreden is over het doorlopen participatieproces. Geconstateerd wordt ook, dat voldaan is aan hetgeen wettelijk vereist is. Gelet op het belang van de te realiseren woningen en de urgentie daarvan, is het niet in verhouding om nu het gehele participatieproces opnieuw te doen. Echter, de gemeenteraad heeft naar aanleiding van dit ongenoegen bij o.a. deze reclamant verzocht om extra overleg. In 2023 zijn vervolgens meerdere extra overleggen geweest onder leiding van een extern voorzitter. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen aan onder andere het ontwerp van het gebouw en de verdeling van de appartementen over de verschillende doelgroepen. Wij zijn ons ervan bewust, dat daarmee niet alle zorgen weg zijn genomen, maar hopen wel, dat reclamant het doorlopen participatieproces nu meer kan waarderen.

De aanpassingen aan het bouwplan betreffen zaken, die niet in het bestemmingsplan geregeld worden en daarom luidt de conclusie in deze nota nog steeds, dat de zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Het door de gemeente vastgestelde Handvat Participatie is niet gevolgd. De gekozen participatievorm doet geen recht aan de grootte van de bestemmingsverandering.

Het Handvat Participatie beschrijft niet uitputtend hoe participatie vorm dient te worden gegeven bij ruimtelijke ontwikkelingen, die door derden worden geïnitieerd. De gemeente is in die gevallen niet vrij in het kiezen (en dus ook het opleggen aan de initiatiefnemer) van een bepaald niveau van participatie. Wettelijke bepalingen beschermen het recht op eigendom van de eigenaar van het perceel, die veelal ook de initiatiefnemer zal zijn. Er dient dan gekozen te worden voor een participatievorm die in balans is tussen het recht op eigendom van initiatiefnemer en het gezamenlijke streven van alle betrokken partijen naar een inhoudelijk beter plan.

In ons Handvat Participatie wordt (pagina 4) onderscheid gemaakt tussen de volgende vier vormen van participatie: 'Raadplegen', 'Adviseren', 'Coproducteren' en 'Meebeslissen'. Ook een informatieavond is dus een vorm van participatie. Gelet op de inspanningen van initiatiefnemer om de participatie rondom dit project vorm te geven, is de gemeente Zeist van mening dat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden. Daarbij wordt mede overwogen, dat voorliggend bouwplan weliswaar impact heeft op de direct omwonenden, waaronder (een groot deel van) reclamant, maar de gemeente tegelijkertijd verschillende plannen in behandeling heeft, die aanzienlijk groter van omvang zijn.

Reclamant kent, als direct omwonenden, de wijk goed en zou via een serieuze en gewaardeerde inspraak een beter bouwplan willen ontwerpen met sociale woningbouw, gecombineerd met een diverse en inclusieve invulling. Reclamant pleit daarom voor een proces van co-creatie.

De gemeente waardeert de betrokkenheid van reclamant. Echter, zoals eerder al beschreven, kan de gemeente een traject van co-creatie niet dwingend voorschrijven aan initiatiefnemer. Dit houdt immers in, dat de beslissing over de inrichting van het perceel gedeeld wordt en dus deels van de eigenaar van het perceel afgenomen wordt. Dat is een onaanvaardbare inbreuk op het eigendomsrecht.

Initiatiefnemer wil snel handelen en houdt daarom vast aan oude plannen. Dat gaat ten koste van de kwaliteit van het gebouw. Reclamant noemt daarbij als wensen een appartementencomplex in de jaren 30 stijl en een naar achter geschoven gevel. Naar deze voorstellen is niet geluisterd en hierbij heeft reclamant onwil van de eigenaar ervaren.

Hierboven is al het nodige opgemerkt over het ontwerp en het proces. Ten aanzien van de wens voor jaren 30 architectuur zij opgemerkt, dat dit onderwerp niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Ten tijde van de vergunningverlening zal het plan aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd, die het college adviseert over de mate waarin het plan al of niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Bij de vergunningverlening wordt dus pas besloten over de verschijningsvorm van het gebouw. Voor de naar achter geschoven gevel ligt dat in zoverre anders, dat in het bestemmingsplan het bouwvlak wordt vastgelegd waarbinnen de gevels dienen te worden gerealiseerd. De begrenzing van het bouwvlak is na inspraak van omwonenden aangepast in het nu voorliggende plan. Uit de zienswijze blijkt niet op welke gevel reclamant doelt. Naar mening van de gemeente maakt het voorliggende bouwvlak de bouw van een passend gebouw goed mogelijk, zodat het bestemmingsplan in deze vorm vastgesteld kan worden.

Reclamant herkent een zich herhalend patroon van bouwplannen waar de buurt teleurgesteld raakt omdat zo weinig met hun reactie wordt gedaan. Daarop belooft de gemeente steeds beterschap voor het volgende project. Waarna het volgende project wederom een gebrekkige participatie kent. *In voorliggend plan herkent de gemeente zich niet in het standpunt van reclamant, dat er niks met de inbreng van reclamanten is gedaan. Het plan is op verschillende punten aangepast aan de wensen van omwonenden, ook al stelt reclamant zich op het standpunt dat deze aanpassingen anders toch ook wel gedaan zouden zijn.*

Zoals hierboven al benoemd, kan de gemeente ook geen volledige co-creatie afdwingen voor gronden, die in bezit zijn van derden. Dit zal ook gelden voor toekomstige projecten.

De gemeente mag in het bestemmingsplan niet opnemen dat het college nadere eisen mag opnemen bij de omgevingsvergunning.

Reclamant verwijst hier naar een bepaling die de gemeente Zeist standaard in haar plannen opneemt. Afhankelijk van de details van het bouwplan, die pas bij de vergunningaanvraag zullen blijken, kan het nodig of wenselijk zijn om eisen te verbinden aan de te verlenen vergunning. De juridische grondslag voor die eisen ligt dan in deze bepaling van het bestemmingsplan. Reclamant vraagt om op voorhand duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke toekomstige toepassing van deze bepaling, maar die kan nu dus nog niet gegeven worden. Die volgt uit de uitwerking van de technische details van het gebouw, wat nog uitgevoerd moet gaan worden.

Het vertrouwen van de wijk dat Woongoed en haar huurders zich in de toekomst al een goede buur zullen gedragen is geschaad en dient hersteld te worden.

De gemeente betreurt het dat dit vertrouwen geschaad is. Met de gesprekken die in 2023 zijn gevoerd heeft de gemeente getracht dit vertrouwen te herstellen. Daarnaast spreekt de gemeente de hoop uit, dat alle partijen blijven werken aan een verbetering van deze relatie. Hoe dan ook valt het beschadigde vertrouwen de toekomstige bewoners van het pand op geen enkele wijze aan te rekenen. De toekomstige bewoners zijn immers nog niet bekend en konden dus ook geen invloed uitoefenen op het proces tot nu toe. Wij hopen dan ook, dat zij als goede burens ontvangen zullen worden in de buurt.

Reclamant stelt dat hoogbouw onherroepelijk tot planschade leidt, mede vanwege het tot nu toe vigerende bestemmingsplan, dat de bestemming Maatschappelijk op het perceel heeft gelegd. In 2018 is reclamant niet goed voorgelicht over de huidige plannen voor dit perceel. De voorgenomen bestemmingsplanherziening leidt zonder twijfel tot een achteruitgang in de leefbaarheid, (ervaren) veiligheid, overlast, privacy, verkeersdruk en derhalve derving van het woongenot voor omwonenden en een waardedaling van hun vastgoed ligt voor de hand.

Het klopt, dat bij elke herziening van het bestemmingsplan, zij die onevenredig benadeeld worden door het plan, aanspraak kunnen maken op een planschadevergoeding. Of de voorliggende aanpassing leidt tot planschade of niet zal door experts beoordeeld moeten worden. Hoewel reclamant over 'hoogbouw' spreekt, is de verhouding tussen de toekomstige hoogte van de nieuwbouw en de afstand tot de omliggende woningen zodanig, dat de gemeente nu geen uitspraak

kan doen of omliggende percelen zo veel in waarde zullen dalen, dat de eigenaren in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

Wanneer omwonenden menen recht te hebben op deze vergoeding, kunnen zij de benodigde informatie en het aanvraagformulier op onze site vinden. Ontvangen aanvragen zal de gemeente, conform de door de raad vastgestelde “Verordening tegemoetkoming planschade 2008” in behandeling nemen en afhandelen. Daartoe wordt ook een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Reclamant vraagt wat de gemeente ziet als referentiesituatie, dus de planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend plan.

Wettelijk is geregeld dat de voorafgaande planologische situatie dient als referentiesituatie. Over dit punt, de voorzienbaarheid en alle andere, over de afhandeling van verzoeken tot planschade relevante zaken bestaat voldoende (landelijke) wetgeving en uitgebreide jurisprudentie, waar de gemeente rekening mee zal houden bij de afhandeling van eventuele toekomstige verzoeken tot vergoeding van (vermeende) planschade.

Overigens staat de vraag of de gemeente planschade dient te vergoeden in de basis los van de vraag of het voorliggende plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant vraagt op basis van genoemde argumenten om het bestemmingsplan niet vast te stellen en een procedure te starten om in gezamenlijkheid te komen tot een meer passende bestemming.

Het is duidelijk dat reclamant en initiatiefnemer een ander beeld hebben bij wat een passende ontwikkeling zou zijn voor deze locatie. Dit heeft reclamant op voldoende momenten tijdens de doorlopen procedure naar voren gebracht. Reclamant geeft geen nieuwe feiten of omstandigheden, zodat een nieuwe procedure alleen zou kunnen leiden tot een andere uitkomst, wanneer reclamant meer zeggenschap over het plan en het perceel zou krijgen. Zoals eerder opgemerkt zou dit een inbreuk op het eigendomsrecht betekenen, waartoe de gemeente niet bevoegd is. De gemeente mag slechts een oordeel vellen over de vraag of het voorliggende plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Op basis van deze zienswijze wordt het plan niet aangepast.

2.6 Zienswijze omwonende (Reclamant 6)

Reclamant 6 vraagt aandacht voor het rioleringsprobleem dat bestaat op de hoek van de Johan van Oldebarneveltpaan en de Joost van den Vondellaan. Bij hevige regenval ontstaat daar wateroverlast: water op straat en rioolwater dat omhoog komt in de nieuwbouwwoningen in het gebied. Reclamant vreest dat deze problemen zullen verergeren als het plangebied bebouwd en verhard wordt.

De gemeente herkent en erkent zowel de vrees van reclamant als de noodzaak om te voorkomen, dat het risico op wateroverlast vergroot zou worden door voorliggend bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit de besluitvorming van de gemeente, die parallel liep aan de voorbereiding van dit bestemmingsplan en daarom nog niet verwerkt was in het ontwerp van dit plan. In 2022 stelde de gemeente het beleid voor duurzaam bouwen vast. Dit staat in de nota “Zeist bouwt duurzaam”. Daarin is onder meer de eis opgenomen, dat nieuwbouw dient te voorzien in een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter. Dit beleid wordt opgenomen in de Regels, die worden aangevuld met het volgende artikel:

Artikel 4.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Gebouwen mogen slechts in gebruik worden genomen en/of zijn als in het plangebied is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die na 24 uur na een bui (van 35,7 mm neerslag in 45 minuten) weer voor 90% beschikbaar is.

3. Overzicht aanpassingen aan het plan

Op basis van de zienswijze besproken in paragraaf 2.1 wordt de Toelichting van het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 4.10.2 zal vermeld worden, dat er 13 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Op basis van de zienswijze besproken in paragraaf 2.6 wordt toegevoegd aan de Regels van het bestemmingsplan:

Artikel 4.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Gebouwen mogen slechts in gebruik worden genomen en/of zijn als in het plangebied is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die na 24 uur na een bui (van 35,7 mm neerslag in 45 minuten) weer voor 90% beschikbaar is.

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.