

Zienswijzennota wijzigingsplan Prof. Lorentzlaan 51 A



.. februari 2022

Zienswijzennota wijzigingsplan Prof. Lorentzlaan 51 A

Het plangebied van het wijzigingsplan betreft het adres Prof. Lorentzlaan 51a in Zeist. In het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' is het plangebied aangewezen als wijzigingsgebied. Het wijzigingsplan geeft hier nu een concrete invulling aan.

De huidige bedrijvigheid zal worden gestaakt en de bestaande bebouwing worden afgebroken, waarna er een nieuwe woning gerealiseerd zal worden. Het wijzigingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de gewenste ontwikkelingen.

Het ontwerp wijzigingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 1 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In totaal hebben wij 3 zienswijzen ontvangen. De derde zienswijze is door meerdere personen ondertekent. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen.

Zienswijzen

1. Indiener 1
De zienswijze is op 10 augustus 2021 binnen de zienswijzentermijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.
2. Indiener 2
De zienswijze is op 3 augustus 2021 binnen de zienswijzentermijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.
3. Indiener 3
De zienswijze is op 19 augustus 2021 ontvangen. Dit is buiten de zienswijzentermijn en daarmee is deze zienswijze niet ontvankelijk.

Zienswijz indiener 1

De zienswijze van deze indiener richten zich vooral op de ontsluiting van het perceel door middel van een bestaande in- en uitrit op de Pr. Lorentzlaan die gesitueerd is tussen de woningen aan de Pr. Lorentzlaan 51 en 53. Zie afbeelding hieronder:



De bestaande in- en uitrit naar de Prof. Lorentzlaan, gelegen tussen de twee-onder-een-kap woning aan de Prof. Lorentzlaan 51 en de vrijstaande woning aan de Prof. Lorentzlaan 53

Indiener is van mening dat er in eerste instantie gesproken werd over een ontsluiting van het perceel aan Boschlust en dat door verdraaiing van tekst nu sprake is van een ontsluiting van het perceel middels de bestaande in- en uitrit aan de Prof. Lorentzlaan.

Beantwoording:

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum e.o. is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om middels een wijzigingsplan de gewenste ontwikkeling voor het bouwen van een woning mogelijk te maken. Indiener is van mening dat er sprake is van een tekstuele verdraaiing van woorden, zodanig dat eerst sprake zou zijn geweest van een in- uitrit aan Boschlust en in het huidige plan er sprake is van een in- en uitrit aan de Prof. Lorentzlaan hetgeen indiener van de zienswijze aanduidt als "détournement de pouvoir", een juridisch begrip wat inhoudt dat een bestuursorgaan geen misbruik mag maken van de aan hem toegekende bevoegdheid.

Wij kunnen indiener van de zienswijzen hierin niet volgen.

In de toelichting op het wijzigingsgebied aan de Prof. Lorentzlaan staat opgenomen:

Wijzigingsgebied 15, Prof. Lorentzlaan 51 Gemeente Zeist. Voor dit terrein is een wijzigingsgebied opgenomen om de mogelijkheid te bieden de ruimtelijke kwaliteit in de toekomst te verbeteren. In de omgeving van dit terrein liggen met name grote vrijstaande en halfvrijstaande villa's. De locatie heeft een bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een garageruimte voor taxi's. Het terrein heeft een oppervlakte van 450 m². Als afsluiting van een doodlopende ontsluiting zou op deze locatie een karakteristieke villa op zijn plaats zijn. De voorwaarden op basis waarvan de wijziging kan plaats vinden staat ook opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" en deze zijn:

- * niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt toegestaan;*
- * de voorgevel van de woning is gericht op de ontsluiting van Boschlust;*
- * parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.*

Deze voorwaarden zijn letterlijk overgenomen in het thans voorliggende wijzigingsplan. Dus zowel in het moederplan als in het wijzigingsplan is de voorwaarde opgenomen dat de voorgevel van de woning gericht dient te zijn op de ontsluiting van Boschlust. In beide gevallen is er niet gesproken over de in- en uitrit als ontsluiting van het perceel hetgeen iets anders is dan de ontsluiting van de voorgevel van de woning. Hiervoor behoefde ook geen voorwaarde te worden opgenomen, immers, deze ontsluiting is al sinds jaar en dag aanwezig en als zodanig in gebruik. Voorheen voor het aanwezige garagebedrijf en nu voor de te ontwikkelen woning.

Dat het nooit de bedoeling is geweest het perceel te ontsluiten via een in- en uitrit aan Boschlust sterkt te meer in het feit dat dit technisch gezien ook niet of nauwelijks uitvoerbaar is. Boschlust is een zeer smalle en doodlopende woonstraat die een dergelijke ontsluiting in alle redelijkheid onmogelijk maakt.

Aan de voorwaarde dat de voorgevel van de woning is gericht op de ontsluiting van Boschlust wordt in het wijzigingsplan voldaan. Het bouwplan die op grond van het wijzigingsplan is gemaakt gaat uit van een bungalow-type. Daarmee is niet zozeer sprake van een klassieke en duidelijke voorgevel. De indeling van de woning, met een meer open structuur aan de zijde van de Boschlust, maakt wel dat de woning georiënteerd is op de ontsluiting van Boschlust. De verspringing in de gevel van de woning in het zuidwestelijk deel van het perceel en daarmee een variabele afstand van de woning tot de perceelsgrenzen versterkt dit uitgangspunt. Het bouwvlak van de nieuwe woning is daarop afgestemd.

Indiener is van mening dat er geen rekening is gehouden met de belangen en privacy van de bewoners van de woning aan de Prof. Lorentzlaan 51 door de bestaande inrit in stand te houden die langs de gevel van deze woning loopt.

Beantwoording:

In de huidige situatie wordt de bestaande inrit intensief gebruikt als ingang van het garagebedrijf door klanten en leveranciers. Tevens wordt de gehele inrit gebruikt voor de stalling van auto's van het garagebedrijf. Indiener van de zienswijze heeft dit ook bevestigd door het toesturen van foto's waarop dit te zien is.

In de nieuwe situatie komt er slechts één woning en zal de inrit alleen gebruikt worden door de eigenaar. Dit betekent dat betreffende inrit significant minder intensief gebruikt zal worden dan in de huidige situatie het geval is. Dit levert een grote verbetering op voor de privacy van de bewoners van de woning aan de Prof. Lorentzlaan 51.

Indiener stelt dat de voordeur van de nieuwe woning alleen te bereiken is via de oprit die langs de woning aan de Prof. Lorentzlaan 51 gelegen is. Ook hierdoor is de privacy van deze woning in het geding.

Beantwoording

In tegenstelling tot wat indiener stelt, zal de voordeur van de woning aan de Boschlust gesitueerd worden en is ook via die zijde te bereiken. Op deze wijze wordt er dus geen onevenredig inbreuk gemaakt op de privacy van de bewoners van Prof. Lorentzlaan 51.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen, zijn wij van mening dat de ingediende zienswijze van indiener 1 niet gehonoreerd dient te worden en leiden deze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze indiener 2

De zienswijze van indiener 2 richt zich op de bouwhoogte van de woning zoals die in het ontwerp-wijzigingsplan is opgenomen. Op de planverbeelding is een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen. Deze is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan waar de maximale bouwhoogte voor dit perceel ook 4 meter is. De indiener van de zienswijzen geeft aan dat het ontwerp voor de woning op deze locatie een bouwhoogte heeft van 3,30 meter en verzoekt om dit ook als maximale bouwhoogte op te nemen in het wijzigingsplan.

Beantwoording

Deze zienswijze is voorgelegd aan de aanvrager en die heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verlagen van de maximum bouwhoogte van 4 meter naar 3,30 meter. Gelet hierop kan deze zienswijze gehonoreerd worden en is het plan op dit punt aangepast.

Zienswijze indiener 3 (ondertekend door meerdere personen)

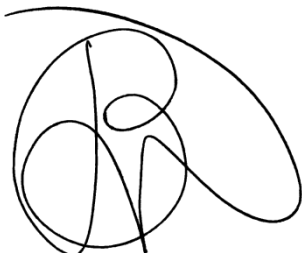
Deze zienswijze richt zich meer in het algemeen op het verdwijnen van kleine garagebedrijven binnen de bebouwde kom. Aangegeven wordt dat er veel senioren zijn die belang hechten aan het in de buurt hebben van een garagebedrijf. Zij dringen er in de zienswijze op aan om het huidige garagebedrijf te ondersteunen in het vinden van een nieuwe locatie in of nabij het centrum van Zeist.

Beantwoording

Deze zienswijze is buiten de zienswijzentermijn ontvangen en daarmee is deze zienswijze niet ontvankelijk. Wel kan worden opgemerkt dat het niet op de weg en bevoegdheid van de gemeente ligt om voor een particulier garagebedrijf een nieuwe locatie te vinden.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zeist,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Bas Willemsen
manager team Ruimtelijke Ontwikkeling