Gemeente Zeist

Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning WABO-2023-004468

het realiseren van een appartementencomplex bestaand uit 14 appartementen met parkeerkelder
Dolderseweg 123 A te Den Dolder

31 augustus 2026

Inleiding

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementencomplex bestaand uit 14 appartementen met parkeerkelder op de locatie Dolderseweg 123 A te Den Dolder. De aanvraag is op 12 december 2023 ingediend bij de gemeente Zeist en geregistreerd onder nummer WABO-2023-004468.

1.1 Afwijken bestemmingsplan

Het perceel Dolderseweg 123 A te Dolder ligt binnen de grenzen van het “Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist” en het bestemmingsplan “Den Dolder Noord”.
De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist”.
Binnen het bestemmingsplan “Den Dolder Noord” heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk.
Hieronder ziet u een uitsnede uit de verbeelding van dit bestemmingsplan.



DUBBELBESTEMMINGEN

- Art. 2.18 Archeologisch waardevol gebied
- Art. 2.19 Cultuurhistorisch waardevol gebied
- Art. 2.20 HV Leiding -Hoogspanningsverbinding

AANDUIDINGEN

(a)	appartementen
(b)	bedrijf
(bg)	begraafplaats
(bhw)	beheerderswoning
(bwv)	bijzondere woonvorm
(ca)	caravanpark
(cl)	clubhuis
(co & h)	conferentie-oord en horeca
(dh)	detailhandel
(dr)	driving range
(gb)	garageboxen
(hav)	hoge archeologische waarde
(k)	kantoor
(lw)	landschappelijke waarde
(m)	maatschappelijk
(mav)	middelhoge archeologische waarde
(nu)	nutsvoorzieningen
(or)	open ruimte
(p)	parkeren
(sch)	schuur
(v)	voedingsmiddelenfabriek
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen
(vt)	volkstuinen
(w)	wonen
(zo)	zend- en ontvangstinstelling
(znb)	zone niet betreden

AANDUIDINGEN (vervolg)

- behoud bestaande bomen
- bestemmingsgrens
- bouwgrens
- langzaamverkeer verbinding
- ontsluitingsrichting
- plangrens
- scheidingslijn
- veiligheidszone amoniak
- 7 maximum goothoogte (in meters)
- 12 maximum bouwhoogte (in meters)
- 7 / 12 maximale goot- en bouwhoogte (in meters)
- 75% maximum bebouwingspercentage
- 8 maximum aantal wooneenheden
- P+1 plint van parkeergarage maximaal 1m boven maaiveld
- gebied met wijzigingsbevoegheid, met nummerverwijzing

De gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening in de categorieën 1 en 2, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening en verenigingsleven. Gebouwen zijn volgens het bestemmingsplan uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
De aanvraag betreft het realiseren van een appartementencomplex met 14 appartementen en een parkeerkelder. Het realiseren van woningen binnen de maatschappelijke bestemming is niet toegestaan volgens de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is het appartementencomplex voor een groot gedeelte buiten het bouwvlak gesitueerd. Daardoor is het bouwplan strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

Dit plan valt nog onder het oudere regime van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dat is de voorganger van de sinds 2024 geldende Omgevingswet. Onderzocht is op welke wijze medewerking kan worden verleend aan dit initiatief. Het bestemmingsplan “Zeist Noord” voorziet niet in een zogeheten binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de gevraagde activiteit en ook aan de zogeheten kruimelregeling van artikel 4 van bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) kan hier geen toepassing worden gegeven.
Wel valt het perceel binnen de in het bestemmingsplan opgenomen ‘Wijzigingsbevoegdheid 5’. Dit geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar onder andere “wonen-gestapeld”. Het ingediende bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan het wijzigen van de bestemming. In overleg met de aanvrager is echter gekozen om het project mogelijk te maken met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt, in plaats van een bestemmingsplanwijziging.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief, moeten we gebruik maken van de zogeheten buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene Wet bestuursrecht moet worden doorlopen. Samengevat houdt die in dat eerst een ontwerpbesluit ter inzage moet worden gelegd waarop eenieder een zienswijze kan indienen. Daarna volgt een definitief besluit, met een reactie op eventuele zienswijzen. Hiertegen kunnen dan belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank.

1.2 Procedure

Het ontwerpbesluit op onderhavige aanvraag is op 20 november 2024 gepubliceerd (op overheid.nl en op www.zeist.nl). Met ingang van 21 november 2024 heeft het ontwerpbesluit gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen. Wij hebben in deze periode 6 schriftelijke zienswijzen ontvangen, allen van omwonenden. Één zienswijze was eerder (prematuur) ingediend voordat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd.
Van de totaal 7 zienswijzen, zijn er n.a.v. aanpassingen aan het bouwplan, 3 zienswijzen ingetrokken.

Het college van B&W kan nu een definitief besluit op de aanvraag nemen, waarbij het college de ingediende zienswijzen meeweegt en van een reactie voorziet.

Na bekendmaking van het besluit staat er voor belanghebbenden gedurende een periode van 6 weken beroep open bij de Rechtbank Midden Nederland. Hierna treedt de vergunning in werking. Om de inwerkingtreding te schorsen totdat in een eventueel beroep uitspraak is gedaan, kan tevens om een voorlopige voorziening worden gevraagd, als onverwijlde spoed dat gelet op de betrokken belangen vereist.

1.3 Ontvankelijkheidstoets

In onderstaande tabel is weergegeven wanneer de zienswijzen zijn ontvangen en of met die datum van ontvangst, de desbetreffende zienswijze ontvankelijk is. Gezien de datum van aanvang van de terinzagelegging geldt dat een zienswijze die uiterlijk woensdag 2 januari 2025 is ontvangen, ontvankelijk is. Indien er voor die datum een pro-forma zienswijze is ingediend, dan wordt er een nieuwe termijn gesteld van twee weken, gerekend vanaf het aflopen van de oorspronkelijke termijn.

Vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Nummer	**Adres**	**Indiener**	**Datum indiening**	**Ontvankelijk**
1.	(geanonimiseerd)	(geanonimiseerd)	22-12-2024	Ja
2.	(geanonimiseerd)	(geanonimiseerd)	23-12-2024	Ja
3.	(geanonimiseerd)	(geanonimiseerd)	31-12-2024	Ja
4.	(geanonimiseerd)	(geanonimiseerd)	10-12-2024	Ja

Ingetrokken zienswijzen:

Nummer	**Adres**	**Indiener**	**Datum indiening**	**ingetrokken**
5.	(geanonimiseerd)	(geanonimiseerd)	23-12-2024	25-06-2026
6.	(geanonimiseerd)	(geanonimiseerd)	10-01-2024 (prematuur)	01-07-2026
7.	(geanonimiseerd)	(geanonimiseerd)	03-12-2024	29-06-2026

2. Beantwoording zienwijzen

De zienswijzen die zijn ingediend worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Inleiding

Het ontwerpbesluit voor het realiseren van een appartementencomplex aan de Dolderseweg 123A in Den Dolder heeft van 21 november 2024 tot en met 2 januari 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend door omwonenden. Eerder was een zienswijze voor de ter inzage legging ingediend.

De indieners van de zienswijzen hebben nadien de brief “Voorwaardelijke verklaring van geen-verzet & klacht gemeente Zeist” ingediend waarin is aangegeven dat de planaanpassingen en maatregelen in zekere mate tegemoetkomen aan hun zorgen en dat zij onder voorwaarden bereid zijn het verzet tegen het aangepaste plan te staken.

Na aanpassing van het bouwplan zijn 3 zienswijzen ingetrokken. In deze nota worden de 4 overgebleven zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien

Zienswijze 1 - ingekomen op 22-12-2024

1.1 Privacy, uitzicht en waardedaling

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat het appartementencomplex op korte afstand van het perceel wordt gerealiseerd en leidt tot een ernstige aantasting van privacy in de tuin. Door de hoogte van het gebouw kan dit volgens indiener niet met een haag worden opgelost. Indiener vreest daarnaast voor waardedaling van de woning.

Reactie gemeente:

De zorgen over privacy en het zicht vanuit en op de omliggende percelen zijn begrijpelijk. Het plan leidt tot een verandering van de bestaande situatie. Dat betekent echter niet dat iedere vorm van inkijk of verandering van uitzicht ruimtelijk onaanvaardbaar is. De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied, aan de Dolderseweg, in een omgeving waar verschillende bouwvolumes en functies aanwezig zijn. Bij een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan geen blijvend recht op een volledig vrij uitzicht of volledige afwezigheid van inkijk worden gegarandeerd. Gelet op de situering van het gebouw, de afstand tot het perceel van de indiener (ca. 35 a 40 meter), de aangepaste planopzet en de aanvullende groene en afschermende maatregelen achten wij de gevolgen voor privacy niet onevenredig.

Zo wordt de westzijde van het complex voorzien in een groene inpassing met grotere bomen, een groene erfafscheiding en een aaneengesloten groenstrook op het dakterras van de derde bouwlaag. De setback van de derde bouwlaag naar de achterzijde (richting perceel indiener) is vergroot.

Voor zover indiener vreest voor waardedaling van de woning, merken wij op dat dit aspect niet zelfstandig bepalend is voor de vraag of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Eventuele schade als gevolg van het besluit kan, indien aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan, aan de orde worden gesteld in een afzonderlijke procedure voor nadeelcompensatie/planschade.

1.2 Verstening en aantasting van het dorpse karakter

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat het ontwerpbesluit ten onrechte de indruk wekt dat het plan een gat in de bestaande hoogbouw opvult. Volgens indiener is de huidige situatie juist groen en wordt de bestaande groene wand langs de Dolderseweg vervangen door steen. Dit tast volgens indiener het dorpse karakter van Den Dolder aan.

Reactie gemeente:
Wij herkennen dat de bestaande situatie vanaf de Dolderseweg een groen karakter heeft en dat het plan leidt tot een verandering van het straatbeeld. Tegelijkertijd ligt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied en is op het perceel al bebouwing aanwezig. De ruimtelijke beoordeling ziet daarom niet uitsluitend op het behoud van de bestaande situatie, maar op de vraag of het aangepaste plan, met de daarbij behorende maatregelen, ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het aangepaste plan voorziet in een appartementencomplex van drie bouwlagen met 14 appartementen. Het gebouw wordt landschappelijk ingepast en voorzien van een volledig extensief groendak. Daarnaast wordt het terrein grotendeels groen ingericht en worden aan de west- en achterzijde grotere bomen aangeplant.

Hiermee blijft sprake van een verandering ten opzichte van de bestaande situatie, maar wordt de verharding en verstening zoveel mogelijk beperkt en wordt ingezet op een groenere, klimaatadaptieve en natuurinclusieve uitwerking van het plan. Gelet op de ligging in bestaand stedelijk gebied, de woningbouwopgave, de situering tussen bestaande grotere bouwvolumes en de aanvullende landschappelijke maatregelen achten wij het aangepaste plan niet in strijd met het dorpse karakter van Den Dolder.

1.3 Participatie en betrokkenheid omwonenden

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat direct omwonenden niet in het voortraject zijn meegenomen. De uitnodiging voor een informatiebijeenkomst is volgens indiener pas verzonden nadat de aanvraag al was ingediend. Volgens indiener was daarom geen sprake van participatie, maar slechts van informeren. Ook het eerder verlenen van de kapvergunning heeft volgens indiener het gevoel versterkt dat de belangen van omwonenden onvoldoende zijn meegenomen.

Reactie gemeente:
De aanvraag is ingediend onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Onder de Wabo bestond voor een initiatiefnemer geen wettelijke verplichting om participatie te organiseren. Wel moest bij een aanvraag met de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden toegelicht hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Het bestaan of ontbreken van draagvlak wordt betrokken bij de belangenafweging, maar vormt geen zelfstandige of doorslaggevende voorwaarde voor vergunningverlening.

Bij particuliere ruimtelijke ontwikkelingen ligt de verantwoordelijkheid voor het organiseren van participatie in eerste instantie bij de initiatiefnemer. De gemeente organiseert deze participatie niet namens de initiatiefnemer, maar betrekt wel bij de beoordeling of en op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden.

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat niet alle omwonenden zich in het eerste stadium voldoende betrokken hebben gevoeld. Na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de indiening van de zienswijzen heeft de initiatiefnemer alsnog rechtstreeks overleg gevoerd met omwonenden. De gemeente heeft ruimte geboden om de behandeling van de aanvraag te pauzeren, zodat dit overleg kon plaatsvinden. Deze gesprekken hebben geleid tot een aangepast plan en aanvullende maatregelen op het gebied van groen, ecologie, privacy, waterberging, verlichting en beheer.

De gezamenlijke brief van omwonenden bevestigt dat de ontwikkelaar, mede naar aanleiding van de zienswijzen, planaanpassingen en maatregelen heeft voorgesteld die in zekere mate tegemoetkomen aan de bezwaren en zorgen over ruimtelijke inpassing en overlast. De zienswijze heeft daarmee mede geleid tot aanpassing van het plan.

1.4 Woningbouwopgave, Woonvisie en behoefte in Den Dolder

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat de wens om woningen toe te voegen het belangrijkste argument lijkt om af te wijken van het bestemmingsplan. Volgens indiener draagt Den Dolder, mede gelet op projecten zoals Bosch en Hei, al onevenredig bij aan de woningbouwopgave. Ook zou onvoldoende zijn onderzocht welke behoefte er specifiek in de wijk bestaat.

Reactie gemeente:
De toevoeging van woningen is een belangrijk belang, maar niet het enige belang dat bij de beoordeling is betrokken. Het toetsingskader is dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de gemeentelijke en regionale woningbehoefte. Daaruit volgt dat er in Zeist en de regio sprake is van een aanzienlijke woningbehoefte en dat aanvullende plannen nodig zijn om in die behoefte te voorzien. Het plan levert met 14 appartementen, per saldo 13 extra woningen, een beperkte maar concrete bijdrage aan deze behoefte.

Dat elders in Den Dolder ook woningbouwprojecten worden gerealiseerd, betekent niet dat op deze locatie geen woningbouw meer aanvaardbaar kan zijn. Iedere aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld aan de hand van de locatie, het geldende planologische kader, de goede ruimtelijke ordening en de betrokken belangen.

Het aangepaste programma bestaat uit 8 appartementen in het segment middeldure koop laag, 4 appartementen in het segment middeldure koop hoog en 2 appartementen in het vrije hogere segment. Wij achten het aangepaste woonprogramma, mede gelet op de woningbehoefte en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, aanvaardbaar.

1.5 Water, verharding en klimaatadaptatie

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat onvoldoende is onderbouwd hoe wateroverlast wordt voorkomen, terwijl sprake is van een toename van verhard oppervlak. Ook wordt betwijfeld of de berekening van de verharding klopt en wordt gesteld dat de toename boven de grens van 500 m² uitkomt.

Reactie gemeente:
Het realiseren van de beoogde situatie resulteert in een verhardingstoename van 455 m² (bestaande verharding: 430 m^2, nieuwe verharding: 885 m^2). De grens van 500 m² wordt niet overschreden. Daarom hoeft er volgens de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden geen watercompensatie plaats te vinden. Mocht de aanvrager toch over de 500 m^2 aan toename van verharding gaan, dan dient dit of te worden gecompenseerd of een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de verdere planuitwerking is het plan aangevuld met maatregelen voor klimaatadaptatie en waterberging. Daarnaast wordt, los van deze compensatiegrens van het waterschap, voldaan aan de gemeentelijke eis voor waterberging uit het duurzaam bouwen beleid door toepassing van infiltratiekratten op het eigen terrein, met een overloop richting de Dolderseweg.

Daarnaast voorziet het plan in een volledig groendak, een extra groenstrook/infiltratiebuffer aan de westzijde en een terreinindeling met zoveel mogelijk groen en waterdoorlatende materialen. Hiermee wordt hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein vastgehouden en geïnfiltreerd en wordt voorkomen dat afstromend hemelwater richting lager gelegen percelen wordt geleid.

Gelet hierop achten wij het aspect water en klimaatadaptatie voldoende geborgd. De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de aanvraag.

1.6 Duurzaamheid en energieleverend bouwen

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat het project geen sociale woningbouw betreft en daarom energieleverend zou moeten worden uitgevoerd. Volgens indiener is onvoldoende om te stellen dat dit niet haalbaar is.

Reactie gemeente:
Het gemeentelijke duurzaam bouwen beleid bevat eisen en ambities op het gebied van energie, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en materiaalgebruik. Het plan is op deze onderdelen beoordeeld.

De appartementen worden gasloos gerealiseerd en voldoen ruimschoots aan de wettelijke BENG-eisen. De totale energiebehoefte (BENG 1) bedraagt 64,8 kWh/m² per jaar, de benodigde primaire energie (BENG 2) 2,81 kWh/m² per jaar en het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) 96,6%.

Ook op het gebied van circulariteit presteert het project goed. De milieuprestatie van het gebouw bedraagt € 0,625 per m² BVO per jaar en blijft daarmee ruim onder de wettelijke grenswaarde van € 0,80 per m² BVO. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om de milieubelasting van bouwmaterialen te beperken.

Daarnaast zijn voorzieningen voor vogels en vleermuizen opgenomen en vindt herplant plaats met inheemse bomen met een hoge natuurwaarde. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke uitgangspunten voor groen- en natuurinclusief bouwen en blijft het groene karakter van de omgeving behouden. Daarmee wordt in voldoende mate invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities.

1.7 Toekomstige ontwikkelingen op het kerkterrein en gebiedsvisie

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat op impressies ook een wooncomplex op het terrein van de kerk zichtbaar is en dat bodemonderzoek ook betrekking lijkt te hebben op het kerkperceel. Volgens indiener wijst dit op mogelijke verdere ontwikkeling en is sprake van een salami-methode. Indiener vindt dat eerst een gebiedsvisie moet worden opgesteld voordat vergunning wordt verleend.

Reactie gemeente:
Deze aanvraag heeft uitsluitend betrekking op het perceel Dolderseweg 123a. Er ligt geen aanvraag voor woningbouw op het terrein van de kerk voor. Eventuele toekomstige ontwikkelingen op aangrenzende percelen kunnen niet in deze vergunningprocedure worden beoordeeld. Als daarvoor in de toekomst een aanvraag wordt ingediend, zal die aanvraag afzonderlijk moeten worden beoordeeld aan de dan geldende regelgeving, beleidskaders en ruimtelijke omstandigheden.

Ook bestaat er geen verplichting om eerst een gebiedsvisie vast te stellen voordat op deze aanvraag kan worden beslist. De voorliggende aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en wordt zelfstandig beoordeeld.

1.8 Verklaring van geen bedenkingen

Samenvatting zienswijze: Indiener betwijfelt of het bouwplan onder de algemene verklaring van geen bedenkingen valt, omdat sprake is van koopappartementen en volgens indiener niet van middeldure woningen.

Reactie gemeente:
Het bouwplan voorzag oorspronkelijk in de realisatie van 16 appartementen: 62,5% midden-laag en 37,5% midden-hoog. Alle appartementen vielen daarmee binnen middeldure woningen (laag en hoog) en paste binnen de Algemene verklaring van geen bedenkingen. Naar aanleiding van het aangepaste woonprogramma is valt de aanvraag niet meer binnen de Algemene verklaring van geen bedenkingen. Voor het aangepaste plan wordt de gemeenteraad betrokken bij de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen. Daarmee wordt de raad in de gelegenheid gesteld om zich over het aangepaste plan uit te spreken.

Zienswijze 2 - ingekomen op 23-12-2024

2.1 Verhoudingen, bouwmassa en cumulatieve verdichting

Samenvatting zienswijze: Indiener beschrijft dat de woonomgeving in de afgelopen jaren sterk is veranderd door meerdere nieuwbouwprojecten. De woning van indiener ligt volgens de zienswijze lager en midden in een hofje/carré dat steeds verder is verdicht. Indiener vindt dat het plan, oorspronkelijk bestaande uit 16 appartementen, niet in verhouding staat tot de bestaande lagere en dorpse bebouwing aan de Pleineslaan en omgeving.

Reactie gemeente:
Bij de beoordeling van deze aanvraag is echter niet alleen gekeken naar de bestaande woning op het perceel, maar naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het aangepaste plan in zijn omgeving.

Naar aanleiding van de zienswijzen en het participatietraject is het plan aangepast. Het aantal appartementen is teruggebracht van 16 naar 14. Verder zijn aanvullende maatregelen opgenomen, waaronder een volledig groendak, landschappelijke inpassing, grotere bomen, een groene erfafscheiding, een groenstrook op de derde bouwlaag, waterberging en een terughoudend lichtplan.

De locatie ligt aan de Dolderseweg, nabij bestaande grotere bouwvolumes zoals Pelita, de Maria Christinakerk en bebouwing aan de overzijde van de Dolderseweg. Tegelijkertijd is rekening gehouden met de lagere bebouwing aan de achterzijde door het toepassen van een setback aan de achterzijde, het plan landschappelijk in te passen en de westzijde nadrukkelijk groen en afschermend uit te werken.

Hoewel het plan leidt tot verdere verdichting, achten wij het aangepaste plan gelet op de situering, de beperkte omvang van 14 appartementen, de ligging in bestaand stedelijk gebied en de aanvullende maatregelen ruimtelijk aanvaardbaar.

2.2 Privacy, woongenot, licht, geluid en waardedaling

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat de bestaande woning en tuin steeds meer worden omsloten door hogere en intensievere bebouwing. Daardoor zouden privacy, uitzicht, rust en woongenot verder afnemen. Ook vreest indiener waardedaling van de woning.

Reactie gemeente:
Het bouwplan brengt een verandering van de woonomgeving met zich mee. Dat betekent echter niet dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

De gevolgen voor privacy en zichtlijnen zijn meegewogen in de ruimtelijke beoordeling. Daarbij is van belang dat het plan is aangepast en dat aanvullende maatregelen worden getroffen. Aan de westzijde wordt een groene erfafscheiding met schutting en haag gerealiseerd. Ook worden grotere bomen aangeplant, wordt de derde bouwlaag een grotere setback gerealiseerd en wordt een aaneengesloten groenstrook met dichte beplanting opgenomen. Deze maatregelen zijn specifiek gericht op het beperken van zichtlijnen en inkijk.

Voor verlichting geldt dat een terughoudend lichtplan wordt toegepast gericht op het gebouw en zonder uitstraling naar buiten.

Eventuele waardedaling kan niet in deze vergunningprocedure worden vastgesteld. Daarvoor bestaat, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een afzonderlijke procedure voor nadeelcompensatie/planschade.

2.3 Verkeer, parkeerdruk en druk op de omgeving

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat de omgeving al drukker is geworden door eerdere ontwikkelingen en dat het plan leidt tot extra verkeersbewegingen en verdere druk op de woonomgeving. Ook wordt gewezen op verkeersdruk en snelheid op de Pleineslaan en omgeving.

Reactie gemeente:
Het aangepaste plan is op het aspect verkeer opnieuw beoordeeld. Voor het plan met 14 appartementen wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 84 voertuigbewegingen per etmaal. Het perceel wordt ontsloten via de Dolderseweg. Er treden geen wijzigingen op in de hoofdontsluitingsstructuur en het verkeerssysteem wordt geschikt geacht voor deze beperkte toename.

Volgens de Parkeerbeleidsnota Gemeente Zeist 2024-2028 zijn 20 parkeerplaatsen benodigd. Omdat de locatie binnen 400 meter van station Den Dolder ligt, mag een mobiliteitscorrectie van 5% worden toegepast.

Daarmee komt de parkeerbehoefte uit op 19 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in 19 parkeerplaatsen op eigen terrein: 17 in de parkeerkelder en 2 op maaiveld.

Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Algemene zorgen over snelheid en verkeerssituaties op de Pleineslaan vallen buiten de directe beoordeling van deze aanvraag.

2.4 Groen, bomen, natuur en hittestress

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat de omgeving al veel groen en rust heeft verloren en dat de kap van bomen, verharding en verdere bebouwing leiden tot aantasting van flora, fauna, rust en leefkwaliteit.

Reactie gemeente:
Het verlies van bestaande bomen en groen is nadrukkelijk betrokken bij de beoordeling. Voor het plan is een Bomen Effect Analyse opgesteld. Ook zijn aanvullende stukken over compensatie en terreininrichting opgesteld. In de aangepaste planuitwerking is gekozen voor een groener en meer natuurinclusief plan.

Het aangepaste plan voorziet onder meer in een volledig groendak, grotere bomen aan de west- en achterzijde, een groene erfafscheiding, waterdoorlatende inrichting van het terrein en aanvullende waterberging.

Daarmee wordt het verlies aan bestaand groen niet volledig voorkomen, maar wel gecompenseerd. Gelet op de woningbouwopgave, de ligging in bestaand stedelijk gebied en de aanvullende groene maatregelen achten wij het plan op dit punt aanvaardbaar.

2.5 Verzoek om af te zien van het plan of het aantal woningen verder te verminderen

Samenvatting zienswijze: Indiener vraagt om af te zien van het plan. Als toch wordt doorgegaan, verzoekt indiener om een gelijkwaardig alternatief te zoeken en het aantal woningen drastisch te verminderen.

Reactie gemeente:
Het college moet beslissen op de aanvraag zoals die voorligt. Het is niet aan het college om op de stoel van de aanvrager te zitten en alternatieven voor te stellen. De aanvraag wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, als de aanvraag voldoet dient de omgevingsvergunning te worden verleend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan aangepast. Het aantal appartementen is teruggebracht van 16 naar 14. Daarnaast zijn aanvullende maatregelen opgenomen voor groen, privacy, waterberging, licht en beheer. Het aangepaste plan vormt naar ons oordeel een aanvaardbaar evenwicht tussen de belangen van omwonenden, de initiatiefnemer, woningzoekenden en de ruimtelijke kwaliteit.

Zienswijze 3 - ingekomen op 31-12-2024

Deze zienswijze bestaat uit een prematuur ingediende zienswijze en een latere aanvulling.

3.1 Bouwmassa, bestemmingsplan en privacy

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat sprake is van een massief en ingrijpend bouwproject waarbij een eengezinswoning wordt vervangen door een appartementencomplex. Volgens indiener past het project niet in het bestemmingsplan en leidt het stapelen van wijzigingen tot onsamenhangende bebouwing. De privacy zou ernstig worden aangetast, onder meer door inkijk in keuken, voordeur, slaapkamer, badkamer, tuin en tuinhuis.

Reactie gemeente:
Het bouwplan past niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt gebruikgemaakt van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin het plan is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan aangepast van 16 naar 14 appartementen. Daarmee is de ruimtelijke impact verminderd. Daarnaast zijn specifiek aan de zijde van de indiener maatregelen opgenomen om de privacy van aangrenzende percelen te beschermen. Het gaat onder meer om een erfafscheiding met schutting en haag, grotere bomen, een groene inrichting aan de westzijde en een grotere setback op de derde bouwlaag.

Volledige afwezigheid van inkijk kan in een bebouwde omgeving niet worden gegarandeerd. Wel is beoordeeld of de privacy onevenredig wordt aangetast. Gelet op de aangepaste planopzet en de aanvullende maatregelen achten wij het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen aanvaardbaar.

3.2 Erfafscheiding, eik en inrichting westzijde

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat een 2 meter hoge afscheiding langs de westgrens noodzakelijk is om privacy en veiligheid te waarborgen. Volgens indiener staat een eik nabij de erfgrens deze oplossing in de weg. Indiener verzoekt feitelijk om verwijdering of verplaatsing van de eik en compensatie elders op het terrein.

Reactie gemeente:
De zorgen over de westelijke erfgrens zijn in het participatietraject betrokken. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast en wordt aan de westzijde een erfafscheiding gerealiseerd, bestaande uit een houten schutting en een haag.

Voor de genoemde eik nabij de erfgrens is reeds een omgevingsvergunning voor het kappen aangevraagd en verleend. De ruimtelijk relevante onderdelen van de erfafscheiding en landschappelijke inpassing zijn verder betrokken bij de vergunningverlening. Nadere privaatrechtelijke afspraken over exacte uitvoering, beheer en onderhoud hiervan liggen bij initiatiefnemer en omwonenden.

3.3 Licht, camera's, geluid en veiligheid

Samenvatting zienswijze: Indiener vreest voor lichthinder in de nacht, geluidsoverlast, veiligheidsrisico's, camera's en veiligheidslampen gericht op de woning en tuin. Ook wil indiener dat eigen camera's en het gebruik van een houtkachel worden gedoogd.

Reactie gemeente:
Voor verlichting is in het aangepaste plan een lichtplan opgenomen. Het uitgangspunt is dat de verlichting noodzakelijk en functioneel is voor leefbaarheid en veiligheid rondom het gebouw, maar dat onnodige uitstraling naar de omgeving wordt voorkomen. De verlichting wordt bewust toegepast, afgeschermd en gericht.

Voor zover het gaat om camera's, veiligheidslampen of het gebruik van een houtkachel op particuliere percelen, betreft dit geen onderdeel van de aangevraagde omgevingsvergunning. Eventuele toekomstige camera's of verlichting van bewoners moeten voldoen aan de daarvoor geldende regelgeving, waaronder privacyregels en algemene regels over hinder. Dit kan niet in deze omgevingsvergunning worden gereguleerd, tenzij het gaat om ruimtelijk relevante onderdelen van het bouwplan zelf.

Geluid als gevolg van normaal woongebruik is inherent aan wonen in bestaand stedelijk gebied. Het aantal woningen is bovendien teruggebracht van 16 naar 14. Er is geen aanleiding om te concluderen dat het plan zal leiden tot een onevenredige geluidhinder voor omwonenden.

3.4 Bouwschade, bouwfase en nulmeting

Samenvatting zienswijze: Indiener vreest schade aan woning en bijgebouwen door bouwwerkzaamheden, mede vanwege het graven van een diepe bouwkuip. Indiener vraagt welke voorzieningen worden getroffen en wijst op overlast tijdens de bouw, zoals herrie, stank, privacy-inbreuk en veiligheidsrisico's.

Reactie gemeente:
De uitvoering van bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden binnen de regels die gelden voor bouwveiligheid en het beperken van hinder. De vergunninghouder moet zich houden aan de voorschriften uit de vergunning en aan de wettelijke regels voor veilig bouwen. De gemeentelijke toezichthouder ziet toe op bouwen overeenkomstig de vergunning en de geldende voorschriften voor bouwveiligheid.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer in de intentieverklaring opgenomen dat bij de definitieve selectie van een aannemer een bouwplaatsreglement wordt opgesteld met maatregelen en richtlijnen tegen onder meer geluidsoverlast, stof, trillingen, werktijden en verkeershinder. Ook wordt daarin aandacht besteed aan bouwplaatsinrichting, privacy, veiligheid, gedrag en communicatie.

Afspraken over bouwkundige opnames of nulmetingen van belendende percelen zijn vooral privaatrechtelijk en praktisch van aard. Deze kunnen door initiatiefnemer en omwonenden worden vastgelegd, maar vormen geen toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning.

3.5 Parkeerdruk en verkeer op het terrein

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt en vraagt hoe in extra parkeerplaatsen wordt voorzien. Ook wil indiener na realisatie geen verkeer op het terrein, tenzij strikt noodzakelijk voor onderhoudswerkzaamheden.

Reactie gemeente:
Volgens de Parkeerbeleidsnota Gemeente Zeist 2024-2028 zijn 20 parkeerplaatsen benodigd. Omdat de locatie binnen 400 meter van station Den Dolder ligt, mag een correctie van 5% worden toegepast. Daarmee bedraagt de parkeerbehoefte 19 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 19 parkeerplaatsen op eigen terrein, daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Het volledig uitsluiten van verkeer op het eigen terrein van het appartementencomplex is niet mogelijk, omdat de bewoners hun parkeerplaatsen moeten kunnen bereiken en het terrein bereikbaar moet blijven voor beheer, onderhoud en hulpdiensten. De ontsluiting en parkeeroplossing worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

3.6 Peil, waterberging en infiltratie

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat het peil van de nieuwbouw niet hoger mag zijn dan het peil van zijn perceel. Ook stelt indiener dat voorzieningen ontbreken om hemelwater op eigen terrein vast te houden door waterberging en infiltratie.

Reactie gemeente:
In het aangepaste plan zijn voorzieningen opgenomen voor waterberging en infiltratie op eigen terrein. Ook wordt een overloop richting de Dolderseweg aangebracht, zodat overtollig water niet richting de lager gelegen percelen wordt geleid. Daarnaast draagt het groendak bij aan buffering en vertraagde afvoer van hemelwater. Hiermee is het aspect waterberging en infiltratie voldoende geborgd.

Het exacte bouwpeil wordt in de verdere technische uitwerking en bij de start van de uitvoering uitvoering door de gemeentelijke toezichthouder bepaald. Zo wordt in de omgevingsvergunning het volgende voorschrift opgenomen: ‘Met de werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat door het Team RO, het bouwpeil en de rooilijnen zijn aangegeven’. Daarbij wordt rekening gehouden met (het peil van) de belendende percelen.

Zienswijze 4 - ingekomen op 10-12-2024

4.1 Crisis- en herstelwet, zorgvuldigheid en belangenafweging

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat het ontwerpbesluit en de onderliggende onderzoeken niet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dat diverse rechtsregels en beginselen van behoorlijk

bestuur worden geschonden. Volgens indiener is onvoldoende rekening gehouden met natuur, milieu, gezondheid, welzijn van omwonenden en langetermijneffecten. Ook wordt gesteld dat de kapvergunning al vóór het ontwerpbesluit is verleend, wat volgens indiener wijst op onvoldoende zorgvuldigheid.

Reactie gemeente:
De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet laat onverlet dat het plan moet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is daarom voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin de relevante beleidskaders, milieuaspecten en omgevingsaspecten zijn beoordeeld. De Crisis- en herstelwet heeft hierin slechts een procedurele werking: het is niet mogelijk om eerste pro-forma beroep aan te tekenen en later de gronden aan te leveren.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan bovendien aangepast. Het aantal appartementen is teruggebracht van 16 naar 14 en er zijn aanvullende maatregelen opgenomen voor groen, ecologie, privacy, waterberging, licht en beheer. De belangen van omwonenden zijn daarmee niet terzijde geschoven, maar hebben geleid tot concrete aanpassingen van het plan.

De omgevingsvergunning voor het kappen is een afzonderlijk besluit met een eigen toetsingskader. Dat voor het kappen van bomen een afzonderlijke vergunning is verleend, betekent niet dat de omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan niet zorgvuldig kan worden beoordeeld. De gevolgen voor bomen, groen en compensatie zijn ook in de ruimtelijke beoordeling van het aangepaste plan betrokken.

4.2 Participatie en maatschappelijk draagvlak

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat geen sprake is geweest van daadwerkelijke participatie voorafgaand aan de aanvraag. Omwonenden zouden pas na indiening van de aanvraag zijn geïnformeerd en er zou geen betekenisvolle mogelijkheid zijn geweest om invloed uit te oefenen. Ook stelt indiener dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat.

Reactie gemeente:
Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bestond geen wettelijke verplichting voor initiatiefnemers om participatie te organiseren. Wel moet worden toegelicht hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Draagvlak wordt betrokken bij de belangenafweging, maar is geen zelfstandige of doorslaggevende voorwaarde voor vergunningverlening.

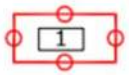
Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat niet alle omwonenden zich in het eerste stadium voldoende betrokken hebben gevoeld. Na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de indiening van de zienswijzen heeft de initiatiefnemer alsnog rechtstreeks overleg gevoerd met omwonenden. De gemeente heeft ruimte geboden om de behandeling van de aanvraag te pauzeren, zodat dit overleg kon plaatsvinden. Deze gesprekken hebben geleid tot een aangepast plan en aanvullende maatregelen op het gebied van groen, ecologie, privacy, waterberging, verlichting en beheer.

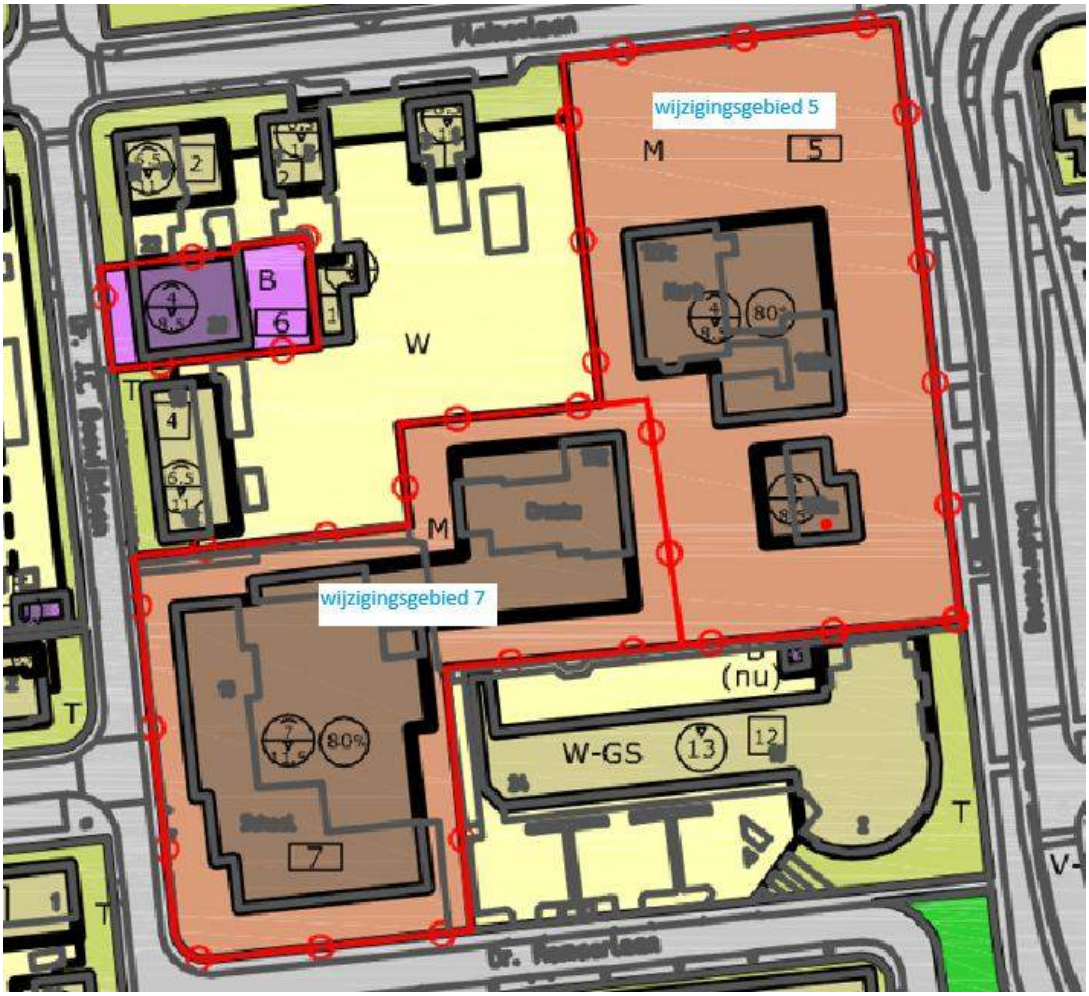
De gezamenlijke brief van omwonenden bevestigt dat de ontwikkelaar, mede naar aanleiding van de zienswijzen, planaanpassingen en maatregelen heeft voorgesteld die in zekere mate tegemoetkomen aan de bezwaren en zorgen over ruimtelijke inpassing en overlast. De zienswijze heeft daarmee mede geleid tot aanpassing van het plan.

4.3 Bestemmingsplan, wijzigingsgebied en procedure

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat het plan niet past binnen de wijzigingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. Volgens indiener zijn binnen wijzigingsgebied 5 al woningen gerealiseerd en kan het aantal appartementen daarom niet meer worden toegevoegd. Ook wordt gesteld dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Reactie gemeente:
Het is onjuist dat binnen wijzigingsgebied 5 al woningen zijn gerealiseerd. Wijzigingsgebied 5 omvat het perceel van de kerk (Dolderseweg 123B) en het perceel waar deze aanvraag betrekking op heeft (Dolderseweg 123A). De woningen die aan de Dr. Ramaerlaan zijn toegevoegd vallen onder wijzigingsgebied 7. Zoals hieronder te zien is op de verbeelding van het bestemmingsplan en legenda worden de wijzigingsgebieden begrensd met rode bolletjes-lijnen met het nummer van het wijzigingsgebied in een zwarte kader:





Overigens wordt de aanvraag niet mogelijk gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, maar via een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Daarvoor geldt een eigen toetsingskader. Toetsingskader daarin is of het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Ruimtelijke inpassing, schaal, architectuur en dorps karakter

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat het appartementencomplex qua schaal en architectuur niet aansluit bij de grondgebonden woningen aan de Pleineslaan en Dr. Ramaerlaan en evenmin bij de Maria Christinakerk. Volgens indiener verdwijnt het groene straatbeeld en is onvoldoende gemotiveerd waarom het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:
Het plan leidt tot een ruimtelijke verandering. De bestaande vrijstaande woning wordt vervangen door een appartementencomplex van drie bouwlagen. In de ruimtelijke beoordeling is echter niet alleen gekeken naar de direct aangrenzende grondgebonden woningen, maar naar de bredere stedenbouwkundige context aan de Dolderseweg.

De locatie ligt tussen en nabij grotere bouwvolumes, waaronder Pelita, de Maria Christinakerk en bebouwing aan de overzijde van de Dolderseweg. Tegelijkertijd is onderkend dat aan de westzijde lagere woonbebouwing aanwezig is. Juist daarom zijn in het aangepaste plan aanvullende maatregelen opgenomen om de overgang naar de omliggende woonpercelen te verzachten. Het gaat onder meer om een grotere setback aan de achterzijde, de landschappelijke inpassing, grotere bomen en een groene erfafscheiding.

Gelet op de aanpassingen, de ligging in bestaand stedelijk gebied en de aanvullende maatregelen achten wij de ruimtelijke inpassing aanvaardbaar.

4.5 Privacy, bezonning, uitzicht en leefkwaliteit

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat het plan leidt tot inkijk, verlies van privacy, aantasting van uitzicht, verlies van zonlicht en verslechtering van de leefkwaliteit.

Reactie gemeente:
De zorgen over privacy en het zicht vanuit en op de omliggende percelen zijn begrijpelijk. Het plan leidt tot een verandering van de bestaande situatie. Dat betekent echter niet dat iedere vorm van inkijk of verandering van uitzicht ruimtelijk onaanvaardbaar is. De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied, aan de Dolderseweg, in een omgeving waar verschillende bouwvolumes en functies aanwezig zijn. Bij een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan geen blijvend recht op een volledig vrij uitzicht of volledige afwezigheid van inkijk worden gegarandeerd. Gelet op de situering van het gebouw, de afstand tot het perceel van de indiener (ca. 40 meter), de aangepaste planopzet en de aanvullende groene en afschermende maatregelen achten wij de gevolgen voor privacy niet onevenredig.

Zo wordt de westzijde van het complex voorzien in een groene inpassing met grotere bomen, een groene erfafscheiding en een aaneengesloten groenstrook op het dakterras van de derde bouwlaag. De setback van de derde bouwlaag naar de achterzijde (richting perceel indiener) is vergroot.

4.6 Verkeer en parkeren

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat de verkeers- en parkeerimpact onvoldoende is gemotiveerd en dat de ontwikkeling leidt tot extra druk op de omgeving.

Reactie gemeente:
Het aangepaste plan is op het aspect verkeer opnieuw beoordeeld. Voor het plan met 14 appartementen wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 84 voertuigbewegingen per etmaal. Het perceel wordt ontsloten via de Dolderseweg. Er treden geen wijzigingen op in de hoofdontsluitingsstructuur en het verkeerssysteem wordt geschikt geacht voor deze beperkte toename.

Volgens de Parkeerbeleidsnota Gemeente Zeist 2024-2028 zijn 20 parkeerplaatsen benodigd. Omdat de locatie binnen 400 meter van station Den Dolder ligt, mag een mobiliteitscorrectie van 5% worden toegepast. Daarmee komt de parkeerbehoefte uit op 19 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in 19 parkeerplaatsen op eigen terrein: 17 in de parkeerkelder en 2 op maaiveld.

Daarmee vormen verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Water, verharding, hittestress en klimaatadaptatie

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat de verharding onjuist is berekend, dat onvoldoende waterberging plaatsvindt en dat onvoldoende rekening wordt gehouden met hittestress en klimaatadaptatie. Indiener vraagt om onder meer een groen- en waterbeheerplan, herplant van hoge bomen, groenblauwe infrastructuur, groene daken en waterdoorlatende verharding.

Reactie gemeente:
Het realiseren van de beoogde situatie resulteert in een verhardingstoename van 455 m² (bestaande verharding: 430 m^2, nieuwe verharding: 885 m^2). De grens van 500 m² wordt niet overschreden. Daarom hoeft er volgens de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden geen watercompensatie plaats te vinden. Mocht de aanvrager toch over de 500 m^2 aan toename van verharding gaan, dan dient dit of te worden gecompenseerd of een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de verdere planuitwerking is het plan aangevuld met maatregelen voor klimaatadaptatie en waterberging. Daarnaast wordt, los van deze compensatiegrens van het waterschap, voldaan aan de gemeentelijke eis voor waterberging uit het duurzaam bouwen beleid door toepassing van infiltratiekratten op het eigen terrein, met een overloop richting de Dolderseweg.

Daarnaast voorziet het plan in een volledig groendak, een extra groenstrook/infiltratiebuffer aan de westzijde en een terreinindeling met zoveel mogelijk groen en waterdoorlatende materialen. Hiermee wordt hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein vastgehouden en geïnfiltreerd en wordt voorkomen dat afstromend hemelwater richting lager gelegen percelen wordt geleid.

Gelet hierop achten wij het aspect water en klimaatadaptatie voldoende geborgd. De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de aanvraag.

4.8 Bomen, ecologie en stikstof

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat de kap van bomen onvoldoende is gecompenseerd en dat de gevolgen voor flora en fauna onvoldoende zijn beoordeeld. Ook wordt kritiek geuit op het stikstofonderzoek, onder meer vanwege cumulatieve effecten, aannames over de aanlegfase en het ontbreken van alternatieve bouwmethoden.

Reactie gemeente:
Voor het plan zijn ecologische onderzoeken en een stikstofonderzoek uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat voor soortenbescherming gebruik kan worden gemaakt van het soortenmanagementplan van de gemeente Zeist, met bijbehorend ecologisch werkprotocol. Daarin zijn maatregelen opgenomen voor onder meer vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Ook geldt te allen tijde de algemene zorgplicht voor flora en fauna.

Voor stikstof is een actueel AERIUS-berekening uitgevoerd. Daaruit volgt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden. De berekening is tevens beoordeeld door de Omgevingsdienst Utrecht en zij onderschrijven de conclusies van het rapport.

Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de aanvullende maatregelen vormt ecologie, bomencompensatie en stikstof geen belemmering voor het plan.

4.9 Milieueffectrapportage en cumulatieve effecten

Samenvatting zienswijze: Indiener stelt dat onvoldoende milieukundige afweging heeft plaatsgevonden, dat cumulatieve milieueffecten onvoldoende zijn beoordeeld en dat een milieueffectrapportage ontbreekt.

Reactie gemeente:
In de ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld of een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Gelet op de beperkte omvang van het plan is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r. of van een andere activiteit waarvoor een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

De relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn afzonderlijk onderzocht of beoordeeld, waaronder bodem, geluid, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie, bomen, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Op basis daarvan is geconcludeerd dat geen sprake is van belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

4.10 Waardedaling en planschade

Samenvatting zienswijze: Indiener vreest dat het plan leidt tot aantasting van het groene karakter, privacy en woongenot, met waardedaling van omliggende woningen tot gevolg.

Reactie gemeente:
Een mogelijke waardedaling van omliggende woningen maakt geen zelfstandig onderdeel uit van de ruimtelijke toets voor de omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt wel gekeken naar de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving, waaronder privacy, groen, verkeer, water en leefkwaliteit. Zoals hiervoor is toegelicht, achten wij het aangepaste plan op deze onderdelen aanvaardbaar.

Voor eventuele financiële schade bestaat, indien aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan, een afzonderlijke procedure voor nadeelcompensatie/planschade. De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.

4.11 Toekomstige ontwikkelingen en ontbreken gebiedsvisie

Samenvatting zienswijze: Indiener vreest dat op termijn ook het kerkterrein verder wordt ontwikkeld en dat zonder gebiedsvisie sprake is van een fragmentarische ontwikkeling.

Reactie gemeente:
De voorliggende aanvraag ziet uitsluitend op het perceel Dolderseweg 123a. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen op het kerkterrein of andere percelen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag en kunnen daarom niet in deze procedure worden beoordeeld.

Er bestaat geen verplichting om eerst een gebiedsvisie vast te stellen voordat op deze aanvraag kan worden beslist. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en wordt zelfstandig beoordeeld. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen afzonderlijk moeten worden beoordeeld aan de dan geldende regelgeving en beleidskaders.

De bredere zorgen over behoud van groen, leefkwaliteit en het dorpse karakter van Den Dolder zijn wel onder de aandacht gebracht bij de collega's die werken aan toekomstige planvorming voor Den Dolder, waaronder de gebiedsvisie en het omgevingsplan. Dit is ook in de reactie op de klachtbrief aan omwonenden teruggekoppeld.

Conclusie zienswijzenota

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot nader overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden en tot aanpassing van het plan. Het aantal appartementen is teruggebracht van 16 naar 14. Daarnaast zijn aanvullende maatregelen opgenomen op het gebied van landschappelijke inpassing, groen, bomen, privacy, waterberging, klimaatadaptatie, licht en beheer.

De ruimtelijk relevante onderdelen van deze aanpassingen worden, voor zover publiekrechtelijk mogelijk, geborgd in de omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte stukken en voorschriften. Andere afspraken, zoals beheerafspraken, nulmetingen, bouwplaatscommunicatie, onderhoudsverplichtingen via de

VvE en overige praktische afspraken, zijn privaatrechtelijk of uitvoeringsgericht van aard en worden door initiatiefnemer en omwonenden afzonderlijk privaatrechtelijk vastgelegd.

De zienswijzen leiden, mede gelet op het aangepaste plan en de aanvullende maatregelen, niet tot weigering van de omgevingsvergunning. Wel hebben de zienswijzen mede geleid tot aanpassing en nadere borging van het plan. De aanvullende voorschriften zijn opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning, onder ‘Bijlage 2: voorschriften’.