

ZIENSWIJZENNOTA

omgevingsvergunning

Realiseren woongebouw met 44 appartementen Nijenheim, Zeist

Inleiding

Woongoed Zeist is voornemens aan de Nijenheim in Zeist, ter hoogte van de huisnummers 4101-4809, een woongebouw met 44 appartementen te realiseren. Het betreft huurwoningen, een deel geschikt voor senioren en/of mensen met een beperking. Het ontwerp van het gebouw voorziet in acht bouwlagen (circa 24 meter hoog) met zes galerijwoningen per bouwlaag. In de plint worden twee woningen, de collectieve fietsenberging en overige functies gerealiseerd. Het aantal woningen komt daarbij op 44 stuks.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord', vastgesteld op 6 december 2011. De hieronder staande afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met de vorm van de beoogde nieuwbouw rood omlijnd. Op deze afbeelding is te zien dat er een woonbestemming met bouwvlak geldt, ter plaatse van de nieuwbouw, maar dat de contour aan de zuidwestzijde van de nieuwbouw buiten het bestemmingsvlak reikt. De overige contouren blijven ruim binnen het bestemmingsvlak.

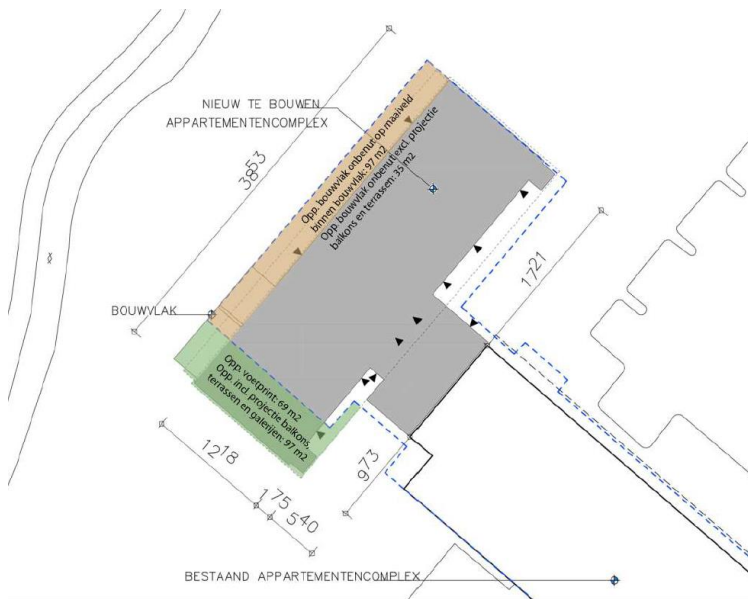


Vooruitlopend op de definitieve aanvraag voor de vergunning zijn er in vooroverleg diverse ontwerpen gemaakt binnen de contouren van het bouwvlak van het bestemmingsplan. Deze ontwerpen zijn besproken met de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Zeist 'Mooisticht' (welstandscommissie). Hieruit kwam naar voren dat een gebouw binnen het bouwvlak qua massaverhouding, zeker in relatie met de omliggende bebouwing, in verschijningsvorm te grof zou tonen.

Gelet hierop is er voor gekozen om niet de gehele breedte van het bouwvlak te benutten en deze ruimte in de lengte te bewerkstelligen. Op deze wijze voegt het nieuwe appartementencomplex zich op een meer aanvaardbare wijze in het omgevingsbeeld. De breedte/hoogte verhouding leidt tot een heldere compositie met het bestaande complex De Grift, waar tegenaan gebouwd wordt.

Doordat daardoor een gedeelte van de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gesitueerd is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

In onderstaande afbeelding wordt de overschrijding van het bouwvlak nader geduid.



De aanvraag is ingediend op 1 november 2023 en valt daarmee nog onder de wetgeving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om het plan in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) doorlopen (artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3, Wabo). Dit project voor de realisatie van 44 appartementen maakt onderdeel uit van de Versnellingsopgave Huisvesting van de gemeente Zeist, waarmee de gemeenteraad het project heeft aangemerkt als een ruimtelijk en functioneel wenselijke ontwikkeling, die versneld tot uitvoering dient te worden gebracht. De gemeenteraad besloot op 24 januari 2017 in te stemmen met de Versnellingsopgave Huisvesting. Het bouwplan valt onder de Algemene verklaring van geen bedenkingen, die de gemeenteraad in haar besluit van 9 november 2021 heeft afgegeven voor projecten die onderdeel uitmaken van de Zeister Versnellingsopgave.

De ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure 'realiseren woongebouw met 44 appartementen ter hoogte van Nijenheim 4101 – 4809 in Zeist' heeft van 16 mei 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er een zestal zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota worden de zienswijzen in samenvatting weergegeven waarbij per ingediende zienswijze een reactie en conclusie volgt.

Zienswijze	1 – zaaknummer 415570 – 10 juni 2024
1	<p>Te weinig parkeergelegenheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ter hoogte van huisnummer 3303 komen parkeerplaatsen te vervallen. - Er worden minder nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd dan het aantal appartementen dat wordt gebouwd. - Indieners ervaren op dit moment al vaak parkeerproblemen en met de komst van meer woningen dan parkeerplaatsen zal dit probleem alleen maar groter worden. - Door te kort aan parkeerplaatsen parkeren inwoners in de doodlopende straat t.h.v. huisnummers 3002 t/m 3302, dit levert volgens indieners regelmatig onveilige situaties op. - Voorstel: huidige parkeerplaats zo laten en extra parkeerplaatsen naast flat 40 op het gras, voor het bruggetje richting de Clomp.
2	<p>Minder groen</p> <p>Het groen dat verdwijnt door de bouw wordt weinig tot niet gecompenseerd (gebaseerd op de tekeningen).</p>

* de in dit document beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van de daadwerkelijk ingediende zienswijzen

Reactie	<p><i>Ad 1 - Op basis van de parkeernormen van de gemeente Zeist geldt een parkeereis van 26,4 parkeerplaatsen voor de 44 nieuwe appartementen. Deze parkeerplaatsen worden ingepast in het plan. Daarnaast worden de in de huidige situatie aanwezige 84 parkeerplaatsen aanzienlijk verbreed van 1,9 naar 2,5 meter. In totaal zorgt de beoogde situatie daarmee voor 110 parkeerplaatsen en voldoet het plan aan de opgestelde parkeernormen. Aanvullend is in juni 2021 door Mobycon een parkeerdrukmeting in de buurt uitgevoerd in een straal van 100 en 250 meter. In het totale onderzoeksgebied zijn er 992 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 205 binnen 100 meter.</i></p> <p><i>De parkeerdruk op een werkdagnacht is binnen 100 meter hoger dan de parkeerdruk binnen 250 meter. Binnen 100 meter is de parkeerdruk 75% tot 78%. In het totale onderzoeksgebied ligt de parkeerdruk tussen de 64% en 66%. Een parkeerdruk tot 85% wordt als acceptabel gezien, waardoor kan worden gesteld dat er in de omgeving voldoende parkeergelegenheid is om eventuele pieken op te vangen.</i></p> <p><i>De huidige parkeerplaats bij De Grift is grotendeels versteend. De bomen die er staan, hebben weinig ruimte voor hun wortels omdat ze in het straatwerk staan. Hierdoor kunnen ze ook niet goed groeien. We zien een kans om niet alleen nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen voor de nieuwe woningen, maar om ook direct de bestaande parkeerplaats te vernieuwen. Het aantal bestaande parkeerplaatsen (84) komt terug, met daarbovenop het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwbouw (27, op basis van de gemeentelijke parkeernorm). Er vervallen dus geen parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Ad 2 - De nieuwe parkeerplaats krijgt ruimte voor groen en klimaatadaptatie: tussen de parkeerstroken komen bredere groene vlakken met (zoveel mogelijk) inheemse beplanting. Ook worden de parkeerplaatsen in halfverharding aangelegd, hierdoor kan bijvoorbeeld het regenwater beter wegstromen en vermindert het hittestress op warme dagen. Zo kan de parkeerplaats ook worden afgekoppeld van de riolering. Door te kiezen voor minder 'diepe' parkeerplaatsen, ontstaat er meer ruimte voor groen in het ontwerp. Ook worden de nieuwe parkeerplaatsen breder (op basis van de nieuwste voorschriften), zodat de parkeerplaats in totaal efficiënter kan worden ingezet.</i></p> <p><i>Daarnaast is er al eerder door bureau Lubbers, in opdracht van de gemeente, een toekomstvisie opgesteld voor het openbaar gebied in Nijenheim. In deze visie is opgenomen dat thuishomen in het groen, een wens is van veel bewoners. De huidige parkeerplaats is erg versteend, meer 'beleefbaar' groen (denk aan bloesembomen in het voorjaar) is wenselijk. Deze ambities zijn meegenomen in het inrichtingsplan dat er nu ligt. Op een later moment zal een beplantingsplan worden gemaakt, waarbij omwonenden (en ook de nieuwe bewoners) worden betrokken bij de keuze voor het type beplanting.</i></p>
Conclusie	<p><i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning.</i></p>

Zienswijze	2 – zaaknummer 407880– 7 juni 2024
1	<p>Bevolkingsdichtheid wijk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indiener maakt zich zorgen over het uit evenwicht raken van een evenwichtige samenstelling van de bevolking bij het toevoegen van meer sociale woningbouw in een al dichtbevolkt gebied in Zeist, met een relatief groot aantal 'kwetsbare' en niet-mondige inwoners. - Indiener kan deze keuze niet rijmen met inhoud van 'Rapport Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 29 maart 2024' waarin wordt gesteld dat nieuwbouw een goede aanvulling moet zijn op de huidige woningvoorraad en de vitaliteit van wijken als geheel voorop staat.
2	Minder ruimte voor recreatie en groen

* de in dit document beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van de daadwerkelijk ingediende zienswijzen

	<ul style="list-style-type: none"> - Het te realiseren gebouw, extra parkeerplaatsen en fietspad maken ruimte voor recreatie straks nihil. - Volgens inwoner zorgt het bestraten van een groot deel van het grasveld en kappen van bomen juist voor minder groen, minder capaciteit om regenwater op te vangen en verkleinen van de biodiversiteit. <i>Dit maakt de tekst uit de nieuwsbrief van Woongroen d.d. mei 2024 volgens de indiener een onbegrijpelijke en onjuiste redenering. In deze nieuwsbrief staat dat de aanpassing/het vergroten van de parkeerplaats zorgt voor meer ruimte voor groen, opvangen van regenwater en versterken van de biodiversiteit.</i>
3	<p>Onderzoeken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodemonderzoek: indiener vermoed dat de huidige problemen met de afvoer van water niet zijn meegenomen in het onderzoek. Omzetten van groen veld naar parkeerplaats kan problemen verergeren. - Geluidsonderzoek: uit de stukken blijkt dat het onduidelijk is hoeveel geluidsoverlast de 44 warmtepompen zullen geven. Dit moet worden uitgezocht. - Flat 90: op eigen initiatief heeft de indiener samen met een andere inwoner 49 adressen in Flat 9 bezocht. Om o.a. de volgende redenen hebben 34 van de 49 adressen/bewoners van Flat 90 aangegeven tegen de plannen te zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Te weinig privacy (balkons van gebouwen te dicht op elkaar) • verdwijnen van groen • donker in huis doorgebouwen te dicht op elkaar bouwen • parkeerproblemen • speelplaats voor kinderen verdwijnt. • 'Bewoners voelen zich machteloos'.
4	<p>Communicatie</p> <p>Geen goede communicatie vanuit de gemeente naar de inwoners. Bij het 'onderzoek' in Flat 90 bleek volgens de indiener dat de helft van de bewoners niet op de hoogte waren van de plannen of de hoogte van het nieuwe gebouw. Dit komt volgens de indiener omdat de gemeente in de communicatie geen rekening heeft gehouden met het aantal analfabeten/digibeten/mensen die de Nederlandse taal niet beheersen.</p>
5	<p>Overlast bouwperiode</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indiener voorspelt toename psychische klachten voor met name kwetsbare bewoners wanneer er gedurende anderhalf jaar veel sprake zal zijn van geluidsoverlast en luchtvervuiling t.b.v. de bouw. - Voorstel: open en eerlijk in gesprek gaan met de bewoners en inleven in hun situatie. <p><i>Indiener heeft een aantal jaren geleden actief deelgenomen aan de klankbordgroep.</i></p>
Reactie	<p><i>ad 1 – De zorgen over de leefbaarheid worden herkend en ook uit de cijfers van o.a. de 'veerkrachtkarten' van vereniging voor woningcorporaties Aedes blijkt dat Nijenheim laag scoort op de veerkracht van de buurt. Daarom is het inderdaad van groot belang om zorgvuldig om te gaan met aanpassingen in een toch al kwetsbare buurt. In dit project is hier aandacht voor. In de eerste plaats door de vernieuwing van het openbaar gebied, met meer kwaliteit hoogwaardig groen, een nieuwe voetbalkooi die aansluit op de behoefte van de gebruikers en nieuwe aanleg van de parkeerplaats. Deze aanpassingen in groen en 'grijs' gebeuren op basis van de toekomstvisie Nijenheim (uit 2021) die is opgesteld na gesprekken met de buurt.</i></p> <p><i>In de tweede plaats wordt gekeken naar de doelgroep die past in de buurt. De driekamerwoningen in het nieuwe complex worden toegewezen aan senioren, aansluitend bij de doelgroep in de bestaande flat De Grift. Uit de gesprekken</i></p>

met omwonenden in het kader van dit plan kwam deze behoefte ook duidelijk naar voren. De tweekamerwoningen gaan met voorrang naar jongeren, waarbij we onderzoeken of het mogelijk is om in kader van bijzondere toewijzing voorrang te geven aan jongeren die actief willen bijdragen aan de leefbaarheid. Om het woningaanbod in de buurt meer divers te maken, hebben gemeente en Woongroen afgesproken dat ongeveer 20 woningen binnen de voorraad sociale huur in Nijenheim op termijn te verhuren in het betaalbare, middeldure segment.

Ad 2 – Feit is dat er door de realisatie van het appartementengebouw meer bebouwd oppervlakte komt, dit is inherent aan het bouwen van het gebouw. Er is echter wel rekening gehouden met groen, verharding en biodiversiteit. De nieuwe parkeerplaats krijgt ruimte voor groen en klimaatadaptatie: tussen de parkeerstroken komen bredere groene vlakken met (zoveel mogelijk) inheemse beplanting. Ook worden de parkeerplaatsen in halfverharding aangelegd, hierdoor kan bijvoorbeeld het regenwater beter wegstromen en voorkomt het hittestress op warme dagen. Zo kan de parkeerplaats ook worden afgekoppeld van de riolering. Door te kiezen voor minder ‘diepe’ parkeerplaatsen, ontstaat er meer ruimte voor groen in het ontwerp. Ook worden de nieuwe parkeerplaatsen breder (op basis van de nieuwste voorschriften), zodat de parkeerplaats in totaal efficiënter kan worden ingezet.

Ad 3 – Het uitgevoerde bodemonderzoek door Vink dat onderdeel uitmaakt van de documenten bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning betreft een milieutechnisch onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging. Een dergelijk onderzoek is een wettelijke verplichting om vast te stellen of er sprake is van eventuele bodemverontreiniging omdat het bij wet verboden is om te bouwen op verontreinigde grond. Het klopt dat in een dergelijk onderzoek de waterinfiltratie van de bodem niet wordt beoordeeld.

Voor de afvoer van het hemelwater wordt een zogenoemde “wadi” (water afvoer drainage en infiltratie) aangelegd. Een wadi bergt regenwater en zuivert het, waarna het water infiltreert in de ondergrond. Zo helpt de wadi tegen wateroverlast en droogte. De aan te leggen wadi is ook opgenomen op de inrichtingstekening die onderdeel uit maakt van de aangevraagde vergunning. Indien de betreffende wadi de hoeveelheid regenwater niet aan kan wordt het overtollige water geloosd op de Griff.

Naar het geluid, dat veroorzaakt wordt door de toevoeging van onder andere warmtepompen, is onderzoek gedaan (Beoordeling installatiegeluid Nijenheim te Zeist d.d. 23-4-2024 - Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.). In de rapportage is het geluid van het ventilatiesysteem, de warmtepompen en de liften beoordeeld. Aan de hand daarvan is onderzocht of in de beoogde situatie kan worden voldaan aan de grenswaarden die aan installatiegeluid worden gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uit de rapportage blijkt dat het aannemelijk is dat met de beoogde voorzieningen en uitgangspunten kan worden voldaan aan de genoemde installatiegeluideisen uit het Bbl.

Ten aanzien van schaduwvorming, wegens het beoogde gebouw, zijn twee bezonningsstudies uitgevoerd. Op basis van de studies blijkt dat het nieuwe gebouw richting de laagbouwoningen voornamelijk in de wintersituatie zorgt voor meer schaduw. De appartementen van Flat 90 krijgen ook te maken met extra schaduw. Dit betreft voornamelijk de appartementen op de eerste twee tot drie bouwlagen en de appartementen op de kop van het gebouw. Dit is echter alleen in de ochtend het geval. Daarnaast zijn bomen en andere belemmeringen voor de lagere appartementen in de studie niet meegenomen. Deze zorgen in de huidige situatie reeds voor een belemmering van de bezonning. Mogelijk kan hier meer hinder van worden ondervonden dan de tijdelijke beschaduwning.

Ten aanzien van de te verwachten parkeerproblemen kan het volgende gesteld worden. Op basis van de parkeernormen van de gemeente Zeist geldt een parkeereis van 26,4 parkeerplaatsen voor de 44 nieuwe appartementen. Deze parkeerplaatsen worden ingepast in het plan. Daarnaast worden de in de huidige situatie aanwezige 84 parkeerplaatsen aanzienlijk verbreed van 1,9 naar 2,5 meter. In totaal zorgt de beoogde situatie daarmee voor 110 parkeerplaatsen en voldoet het plan aan de opgestelde parkeernormen. Aanvullend is in juni 2021 door Mobycon een parkeerdrukmeting in de buurt uitgevoerd in een straal van 100 en 250 meter. In het totale onderzoeksgebied zijn er 992 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 205 binnen 100 meter.

De parkeerdruk op een werkdagnacht is binnen 100 meter hoger dan de parkeerdruk binnen 250 meter. Binnen 100 meter is de parkeerdruk 75% tot 78%. In het totale onderzoeksgebied ligt de parkeerdruk tussen de 64% en 66%. Een parkeerdruk tot 85% wordt als acceptabel gezien, waardoor kan worden gesteld dat er in de omgeving voldoende parkeergelegenheid is om eventuele pieken op te vangen.

We zijn er van uitgegaan dat met het verdwijnen van de speelplaats voor de kinderen de aanwezige voetbalkooi bedoeld wordt. De bestaande voetbalkooi wordt gebruikt en voorziet daarmee in een behoefte van vooral jongeren. Als gemeente stimuleren we sport en bewegen. In dat kader is het altijd het doel geweest om de voetbalkooi binnen het plangebied te behouden. In de plannen is deze nu enkele meters verschoven richting het fietspad. In de uitwerking zal met de jongeren samen een nieuwe invulling worden gekozen, die past bij hun wensen. We denken hierbij aan een nieuwe voetbalkooi en nemen daarin ook onze ervaringen mee van de geluidarme voetbalkooi die elders in Zeist is geplaatst vorig jaar. We hopen dat er hierdoor minder geluidsoverlast is voor de buurt, met name de bewoners van de nieuw te bouwen woningen die er het dichtstbij wonen.

Wellicht wordt bedoeld dat het bestaande grasveld door kinderen wordt gebruikt om te spelen. Enkele jaren terug stond hier ook een speeltoestel. Dit speeltoestel is weggehaald en vervangen door een speellint dat langs De Griff is gerealiseerd. Om speelgras te behouden in het plan, is in overleg met de klankbordgroep bij dit plan, gekozen voor een bredere groenstrook achter de tuinen van de eengezinswoningen. Het is inderdaad wel zo dat met het toevoegen van een woongebouw, er minder m2 groen terugkomen.

Over het verdwijnen van het groen kan het volgende worden opgemerkt. Door bureau Lubbers is, in opdracht van de gemeente, een toekomstvisie opgesteld voor het openbaar gebied in Nijenheim. In deze visie is opgenomen dat thuiskomen in het groen, een wens is van veel bewoners. De huidige parkeerplaats is erg versteend, meer 'beleefbaar' groen (denk aan bloesembomen in het voorjaar) is wenselijk. Deze ambities zijn meegenomen in het inrichtingsplan dat er nu ligt. Op een later moment zal een beplantingsplan worden gemaakt, waarbij omwonenden (en ook de nieuwe bewoners) mogen meepraten over het type beplanting.

Ad 4 – In dit punt wordt aangegeven dat er geen goede communicatie vanuit de gemeente naar de inwoners is geweest. Dit delen wij niet. Bij een dergelijk project is het gebruikelijk dat de communicatie en informatieverstrekking naar de omgeving in samenhang gaat met de aanvrager. In de afgelopen periode zijn er tal van communicatie momenten geweest die we hieronder willen benoemen:

Voor het project is een website opgericht waar alle info op te vinden is:

- <https://woongroen.nl/projecten/nieuwbouw-nijenheim>

Fysieke bijeenkomsten waarvan de verslagen zijn rondgestuurd en onderdeel zijn van de aanvraag omgevingsvergunning:

	<ul style="list-style-type: none"> - Inloopavond in wijkcentrum De Koppeling op 14-02-2023; - Klankbordgroep bijeenkomst bij Woongroen op 28-03-2023; - Klankbordgroep bijeenkomst op de bouwlocatie en bijeenkomstruimte De Ontmoeting op 22-05-2023; - Bijeenkomst met de groene groepen Zeist bij Woongroen op 13-06-2023; - Klankbordgroep bijeenkomst bij Woongroen op 30-08-2023. <p><i>Nieuwsbrieven door Woongroen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Op 29-06-2021 aankondiging van het project, papieren brief naar 570 adressen verstuurd; - 20-09-2021 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen. Dit betreffen de direct omwonenden en geïnteresseerden in het plan; - 03-02-2023 Uitnodiging inloop bijeenkomst 14-2 digitaal verstuurd; - 25-04-2023 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen; - 30-10-2023 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen; - 21-05-2024 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen. <p><i>Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat er voldoende en goede communicatie is geweest. Tevens zijn we als gemeente, indien er vragen zijn of meer informatie gewenst is, altijd graag bereid om deze te beantwoorden indien hiertoe een verzoek is gedaan.</i></p> <p><i>Ad 5 – Het is niet uit te sluiten dat er tijdens de bouwperiode enige mate van overlast ervaren zal worden. Dit valt niet te voorkomen en is inherent aan het bouwen van een dergelijk gebouw. Er wordt naar gestreefd om tijdens de bouwperiode zowel vanuit de aannemer als van Woongroen een vast aanspreekpunt aan te stellen.</i></p>
Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning.</i>

Zienswijze	3 – zaaknummer 403924– 6 juni 2024
1	Privacy Indiener is een bewoner van flat 90. Waar deze persoon nu een uitzicht heeft met groen, zal hij straks bij de overburen naar binnen kunnen kijken en andersom. De gebouwen komen te dicht op elkaar te staan.
2	Beschermde vogels Er leven twee bonte spechten, dit zijn beschermde vogels. Komen regelmatig op het balkon van de indiener. Deze vogels kunnen verjaagd worden door de bouw van een flat die er qua ruimte niet tussen past.
3	Dichtbevolkt Bouwen waar de plekken geschikt zijn voor extra woningen en waar meer ruimte is. Dat is niet op deze plek.
Reactie	<i>Ad 1 – Voorop gesteld dient te worden dat de bouwmogelijkheid voor het realiseren van de appartementen grotendeels al was opgenomen in het</i>

* de in dit document beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van de daadwerkelijk ingediende zienswijzen

	<p><i>bestemmingsplan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke afweging gemaakt om op deze locatie een bouwvlak op te nemen die het bouwen van een appartementengebouw mogelijk maakt. Doordat dit bestemmingsplan onherroepelijk is, is het recht om op deze locatie te bouwen een juridisch gegeven. De geringe afwijking van het bestemmingsplan die nodig is om dit project te realiseren zijn niet zodanig dat er sprake is van een evidente private belemmering, ook niet als het gaat om de privacy. Met andere woorden zijn wij van mening dat een eventuele vermindering van privacy niet zodanig is dat dit reden zou zijn om de vergunning niet te.</i></p> <p><i>Ad 2 – Voor dit project is door Ecologisch Adviesbureau Viridis een ecologisch onderzoek gedaan. De uitkomsten daarvan staan in het rapport (rapport Viridis, projectnummer: 2021-058 d.d. 25-10-2023) dat onderdeel uitmaakt van de beoordeling van de aangevraagde vergunning. In dit onderzoek, uitgevoerd door deskundige ecologen, is onderzocht of de nieuwbouw negatieve effecten kan veroorzaken op ter plaatse voorkomende beschermde natuurwaarden en tevens of daarbij mogelijk verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. De conclusie is dat de voorgenomen nieuwbouw geen negatieve effecten heeft op beschermde natuurgebieden. Met inachtneming van de in de vergunning opgenomen ecologische voorwaarden, zijn negatieve effecten van de voorgenomen nieuwbouw op beschermde soorten uitgesloten.</i></p> <p><i>Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat de nieuwbouw natuur-inclusief gebouwd zal worden door. Hiervoor worden 4 winterverblijfplaatsen en 4 kraamverblijfplaatsen voor vleermuizen en 8 nestplaatsen voor gierzwaluwen gerealiseerd in de nieuwbouw.</i></p> <p><i>Ad 3 – In het bestemmingsplan waarin het bouwproject is gelegen is er een bouwmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een appartementengebouw. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke afweging gemaakt om op deze locatie een bouwvlak op te nemen die het bouwen van een appartementengebouw mogelijk maakt. Doordat dit bestemmingsplan onherroepelijk is, is het recht om op deze locatie te bouwen een juridisch gegeven en is destijds bij de vaststelling door de gemeenteraad van dit bestemmingsplan tevens vastgesteld dat deze locatie geschikt is om extra woningen te realiseren.</i></p>
Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning</i>

Zienswijze	4 – zaaknummer 416300– 17 juni 2024
1	De wijk is al relatief dichtbevolkt. Het realiseren van nog meer woningen en parkeerplaatsen zou een ernstige aantasting zijn van het groen en de leefomgeving van zowel mensen als dieren.
Reactie	<p><i>Ad 1 - In het bestemmingsplan waarin het bouwproject is gelegen is er een bouwmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een appartementengebouw. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke afweging gemaakt om op deze locatie een bouwvlak op te nemen die het bouwen van een appartementengebouw mogelijk maakt. Doordat dit bestemmingsplan onherroepelijk is, is het recht om op deze locatie te bouwen een juridisch gegeven.</i></p> <p><i>Over de aantasting van het groen kan het volgende worden opgemerkt. Door bureau Lubbers is, in opdracht van de gemeente, een toekomstvisie opgesteld voor het openbaar gebied in Nijenheim. In deze visie is opgenomen dat thuiskomen in het groen, een wens is van veel bewoners. De huidige parkeerplaats is erg versteend, meer 'beleefbaar' groen (denk aan bloesembomen in het voorjaar) is wenselijk. Deze ambities zijn meegenomen in het inrichtingsplan dat er nu ligt. Op</i></p>

* de in dit document beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van de daadwerkelijk ingediende zienswijzen

	<i>een later moment zal een beplantingsplan worden gemaakt, waarbij omwonenden (en ook de nieuwe bewoners) mogen meepraten over het type beplanting.</i>
Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning</i>

Zienswijze	5 – zaaknummer 411646– 12 juni 2024
1	<p>Communicatie en participatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - De indiener is in gesprek gegaan met verschillende bewoners van Flat 90 en het blijkt dat veel bewoners niet of onvoldoende op de hoogte zijn van de plannen. - Informatievoorziening is niet toereikend geweest voor al de verschillende mensen die in de flat wonen. Denk aan ouderen die niet met een computer/e-mail overweg kunnen, bewoners die onvoldoende tot geen Nederlands spreken en bewoners die hier sinds kort wonen.
2	<p>Bevolkingsdichtheid en veiligheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nijenheim is al ontzettend dichtbevolkt. Daarnaast brengt de multiculturele samenleving in de wijk, naast mooie dingen, ook uitdagingen met zich mee. - Er zijn onlangs camera's geplaatst om de rust en veiligheid te verbeteren. Meer mensen in een dichtbevolkte buurt waar niet-westerse culturen op dit moment de overhand hebben draagt niet bij aan een betere integratie, het vergroten van de veiligheid en woonplezier.
3	<p>Overlast parkeren en vuilnis</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de afgelopen jaren zijn verschillende parkeerplaatsen bij flat 70, 80 en 90 verdwenen/verwijderd. Problemen met parkeren zijn er al en zullen verergeren met de huidige plannen, omdat er minder nieuwe parkeerplekken dan appartementen worden gerealiseerd. - Veel vuilnis komt naast de afvalbakken terecht, zelfs nu deze zonder pasje open gaan. Gemeente noch Woongroen lukt het hier verandering in aan te brengen. De kans is groot dat de overlast van vuilnis verergert als er meer afval komt door meer bewoners.
4	<p>Volgepropt en dicht op elkaar</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privacy, daglicht en uitzicht verdwijnt/wordt aanzienlijk minder doordat het te realiseren gebouw zo dicht op flat 90 komt te staan. - Meer bewoners betekent meer behoefte aan groen en recreatie, beide worden juist minder door de bouw van een nieuw gebouw en parkeerplaatsen.
5	<p>Vragen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waarom is een afwijkingsprocedure hier een optie? - 20 jaar geleden zijn de pogingen voor nieuwbouw in deze wijk al gestart door de gemeente. Is al die moeite van toen voor niets? Het voelt alsof de gemeente het plan er hoe dan ook door wil drukken, ongeacht de mening van de inwoners.
Reactie	<p><i>Ad 1 - In dit punt wordt aangegeven dat er onvoldoende communicatie en informatievoorziening is geweest. Dit delen wij niet. Bij een dergelijk project is het gebruikelijk dat de communicatie en informatieverstrekking naar de omgeving in samenhang gaat met de aanvrager. In de afgelopen periode zijn er tal van communicatie momenten geweest die we hieronder willen benoemen:</i></p> <p><i>Voor het project is een website opgericht waar alle info op te vinden is:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - https://woongroen.nl/projecten/nieuwbouw-nijenheim

Fysieke bijeenkomsten waarvan de verslagen zijn rondgestuurd en onderdeel zijn van de aanvraag omgevingsvergunning:

- *Inloopavond in wijkcentrum De Koppeling op 14-02-2023;*
- *Klankbordgroep bijeenkomst bij Woongroen op 28-03-2023;*
- *Klankbordgroep bijeenkomst op de bouwlocatie en bijeenkomstruimte De Ontmoeting op 22-05-2023;*
- *Bijeenkomst met de groene groepen Zeist bij Woongroen op 13-06-2023;*
- *Klankbordgroep bijeenkomst bij Woongroen op 30-08-2023.*

Nieuwsbrieven door Woongroen

- *Op 29-06-2021 aankondiging van het project, papieren brief naar 570 adressen verstuurd;*
- *20-09-2021 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen. Dit betreffen de direct omwonenden en geïnteresseerden in het plan;*
- *03-02-2023 Uitnodiging inloop bijeenkomst 14-2 digitaal verstuurd;*
- *25-04-2023 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen;*
- *30-10-2023 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen;*
- *21-05-2024 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen.*

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat er voldoende en goede communicatie is geweest. Tevens zijn we als gemeente, indien er vragen zijn of meer informatie gewenst is, altijd graag bereid om deze te beantwoorden indien hiertoe een verzoek is gedaan.

Ad 2 - De zorgen over de leefbaarheid worden herkend en ook uit de cijfers van o.a. de 'veerkrachtkarten' van vereniging voor woningcorporaties Aedes blijkt dat Nijenheim laag scoort op de veerkracht van de buurt. Daarom is het inderdaad van groot belang om zorgvuldig om te gaan met aanpassingen in een toch al kwetsbare buurt. In dit project is hier aandacht voor. In de eerste plaats door de vernieuwing van het openbaar gebied, met meer kwaliteit hoogwaardig groen, een nieuwe voetbalkooi die aansluit op de behoefte van de buurt en nieuwe aanleg van de parkeerplaats. Deze aanpassingen in groen en 'grijs' gebeuren op basis van de toekomstvisie Nijenheim (uit 2021) die is opgesteld na gesprekken met de buurt.

In de tweede plaats wordt gekeken naar de doelgroep die past in de buurt. De driekamerwoningen in het nieuwe complex worden toegewezen aan senioren, aansluitend bij de doelgroep in de bestaande flat De Griff. Uit de gesprekken met omwonenden in kader van dit plan kwam deze behoefte ook duidelijk naar voren. De tweekamerwoningen gaan met voorrang naar jongeren, waarbij we onderzoeken of het mogelijk is om in kader van bijzondere toewijzing voorrang te geven aan jongeren die actief willen bijdragen aan de leefbaarheid. Om het woningaanbod in de buurt meer divers te maken, hebben gemeente en Woongroen afgesproken dat ongeveer 20 woningen binnen de voorraad sociale huur in Nijenheim op termijn te verhuren in het betaalbare, middeldure segment.

Ad 3 – Voor wat betreft de zienswijze over de te verwachten parkeeroverlast het volgende. Op basis van de parkeernormen van de gemeente Zeist geldt een parkeereis van 26,4 parkeerplaatsen voor de 44 nieuwe appartementen. Deze parkeerplaatsen worden ingepast in het plan. Daarnaast worden de in de huidige situatie aanwezige 84 parkeerplaatsen aanzienlijk verbreed van 1,9 naar 2,5 meter. In totaal zorgt de beoogde situatie daarmee voor 110 parkeerplaatsen en voldoet het plan aan de opgestelde parkeernormen. Aanvullend is in juni 2021 door Mobycon een parkeerdrukmeting in de buurt

uitgevoerd in een straal van 100 en 250 meter. In het totale onderzoeksgebied zijn er 992 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 205 binnen 100 meter.

De parkeerdruk op een werkdagnacht is binnen 100 meter hoger dan de parkeerdruk binnen 250 meter. Binnen 100 meter is de parkeerdruk 75% tot 78%. In het totale onderzoeksgebied ligt de parkeerdruk tussen de 64% en 66%. Een parkeerdruk tot 85% wordt als acceptabel gezien, waardoor kan worden gesteld dat er in de omgeving voldoende parkeergelegenheid is om eventuele pieken op te vangen.

De bestaande afvalcontainers worden aangevuld, zodat er voldoende containers beschikbaar zijn voor de bestaande en de nieuwe woningen. Het bijplaatsen van afval is een probleem dat we ook op andere plekken in Zeist constateren. Naast toezicht en handhaving, zijn we daarom gemeentebreed gestart met een campagne 'Zeist is slim met afval'. Zo zijn er in dit kader opruimacties en wordt positief ingezet op afvalscheiding en het opruimen van zwerfafval.

Ad 4 - Voorop gesteld dient te worden dat de bouwmogelijkheid voor het realiseren van de appartementen grotendeels al was opgenomen in het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke afweging gemaakt om op deze locatie een bouwvlak op te nemen die het bouwen van een appartementengebouw mogelijk maakt. Doordat dit bestemmingsplan onherroepelijk is, is het recht om op deze locatie te bouwen een juridisch gegeven. De geringe afwijking van het bestemmingsplan die nodig is om dit project te realiseren zijn niet zodanig dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, ook niet als het gaat om de privacy. Met andere woorden zijn wij van mening dat een eventuele vermindering van privacy niet zodanig is dat dit reden zou zijn om geen vergunning te verlenen.

Ten aanzien van de zienswijze over vermindering van daglicht reageren wij als volgt. Wegens het beoogde gebouw zijn twee bezonningsstudies uitgevoerd. Op basis van de studies blijkt dat het nieuwe gebouw richting de laagbouwoningen voornamelijk in de wintersituatie zorgt voor meer schaduw. De appartementen van Flat 90 krijgen ook te maken met extra schaduw. Dit betreft voornamelijk de appartementen op de eerste twee tot drie bouwlagen en de appartementen op de kop van het gebouw. Dit is echter alleen in de ochtend het geval. Daarnaast zijn bomen en andere belemmeringen voor de lagere appartementen in de studie niet meegenomen. Deze zorgen in de huidige situatie reeds voor een belemmering van de bezonning. Mogelijk kan hier meer hinder van worden ondervonden dan de tijdelijke beschaduwning.

Ad 5 – Het betreffende bouwplan kan alleen gerealiseerd worden in afwijking van het bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' vastgesteld op 6 december 2011. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen die het bouwen van een appartementengebouw mogelijk maakt. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat bouwen alleen is toegestaan binnen de contouren van dat bouwvlak. De totale bouwoppervlakte van het huidige bouwplan zijn niet groter dan de oppervlakte van het bouwvlak, maar de contouren van het huidige bouwplan liggen voor een klein gedeelte buiten dit bouwvlak waardoor medewerking alleen verleend kan worden met een afwijkingsprocedure zoals deze in de huidige vergunningprocedure doorlopen is.

De hieronder staande afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met de vorm van de beoogde nieuwbouw rood omlijnd. Op deze afbeelding is te zien dat er een woonbestemming met bouwvlak geldt, ter plaatse van de nieuwbouw, maar dat de contour aan de zuidwestzijde van

	<p>de nieuwbouw buiten het bestemmingsvlak reikt. De overige contouren blijven ruim binnen het bestemmingsvlak.</p> 
Conclusie	<p><i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning</i></p>

Zienswijze	6 – zaaknummer 411645– juni 2024
1	<p>Bevolkingsdichtheid en overlast</p> <ul style="list-style-type: none"> - De hoge woningnood is geen excuus om Nijenheim nóg voller te bouwen. Er zijn vast plekken in Zeist waar meer plek is voor een plan als dit. - Er is onvoldoende parkeerruimte, afvalcontainers zitten te vaak vol en de schoonmaker en complexbeheerder van Woongroen lijkt niet in staat om al het werk bij te houden.
2	<p>Multiculturele wijk</p> <p>Bewoners vanuit verschillende culturen in deze wijk is een rijkdom, maar vraagt ook de nodige aandacht (andere taal, gewoontes, onbegrip, irritaties). Politie heeft niet voor niets camera's geplaatst. Als er nog meer bewoners bijkomen dat dit de integratie niet bevorderen.</p>

* de in dit document beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van de daadwerkelijk ingediende zienswijzen

3	<p>Informatievoorziening</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woongroen laat het in de nieuwsbrief lijken alsof alles voor de wind gaat. Na het spreken van verschillende bewoners blijkt dat te veel mensen niet/nauwelijks op de hoogte zijn van alle plannen. - Link naar het gemeenteblad is vaag, tekst is veelal in jargon en onbekende codes geschreven, e-mails zijn niet aangekomen of mensen zijn niet in de gelegenheid e-mails te lezen. Het voelt als het uitsluiten van mensen die bijvoorbeeld niet goed zijn met computers of de e-mail niet begrijpen omdat de berichtgeving alleen in het Nederlands is. - Impressietekeningen zijn misleidend, omdat het niet de impact laat zien dat het nieuwe gebouw op de omgeving zal hebben.
4	<p>Groen</p> <p>De term 'versterken van de biodiversiteit' klinkt mooi, maar als groen moet verdwijnen voor nieuwbouw en parkeerplaatsen, blijft er weinig over om de biodiversiteit te versterken.</p>
5	<p>Vraag</p> <p>Klopt het dat een voorlopige bouwvergunning is afgegeven dat voor een deel buiten het bestemmingsplan valt? Dat zou een wonderlijke situatie zijn.</p>
Reactie	<p><i>Ad 1 – Indiener stelt dat de hoge woningnood geen excuus is om Nijenheim nóg voller te bouwen en er vast plekken in Zeist zijn waar meer plek is voor een plan zoals nu voorligt. Onze reactie daarop is het volgende. Of er andere plekken zijn voor een appartementengebouw zoals deze staat bij deze aanvraag niet ter discussie. Feit is dat er bij de totstandkoming en vaststelling van het bestemmingsplan waarin Nijenheim is gelegen reeds voorzien is in de planologische mogelijkheid voor het bouwen van een appartementengebouw. Dit bouwplan maakt, met een geringe afwijking voor de overschrijding van het bouwvlak, gebruik van deze aanwezige planologische mogelijkheid.</i></p> <p><i>Op basis van de parkeernormen van de gemeente Zeist geldt een parkeereis van 26,4 parkeerplaatsen voor de 44 nieuwe appartementen. Deze parkeerplaatsen worden ingepast in het plan. Daarnaast worden de in de huidige situatie aanwezige 84 parkeerplaatsen aanzienlijk verbreed van 1,9 naar 2,5 meter. In totaal zorgt de beoogde situatie daarmee voor 110 parkeerplaatsen en voldoet het plan aan de opgestelde parkeernormen. Aanvullend is in juni 2021 door Mobycon een parkeerdrukmeting in de buurt uitgevoerd in een straal van 100 en 250 meter. In het totale onderzoeksgebied zijn er 992 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 205 binnen 100 meter.</i></p> <p><i>De parkeerdruk op een werkdagnacht is binnen 100 meter hoger dan de parkeerdruk binnen 250 meter. Binnen 100 meter is de parkeerdruk 75% tot 78%. In het totale onderzoeksgebied ligt de parkeerdruk tussen de 64% en 66%. Een parkeerdruk tot 85% wordt als acceptabel gezien, waardoor kan worden gesteld dat er in de omgeving voldoende parkeergelegenheid is om eventuele pieken op te vangen.</i></p> <p><i>De bestaande afvalcontainers worden aangevuld, zodat er voldoende containers beschikbaar zijn voor de bestaande en de nieuwe woningen. Het bijplaatsen van afval is een probleem dat we ook op andere plekken in Zeist constateren. Naast toezicht en handhaving, zijn we daarom gemeentebreed gestart met een campagne 'Zeist is slim met afval'. Zo zijn er in dit kader</i></p>

opruimacties en wordt positief ingezet op afvalscheiding en het opruimen van zwerfafval.

Ad 2 - De zorgen over de leefbaarheid worden herkend en ook uit de cijfers van o.a. de 'veerkrachtkarten' van vereniging voor woningcorporaties Aedes blijkt dat Nijenheim laag scoort op de veerkracht van de buurt. Daarom is het inderdaad van groot belang om zorgvuldig om te gaan met aanpassingen in een toch al kwetsbare buurt. In dit project is hier aandacht voor. In de eerste plaats door de vernieuwing van het openbaar gebied, met meer kwaliteit hoogwaardig groen, een nieuwe voetbalkooi die aansluit op de behoefte van de buurt en nieuwe aanleg van de parkeerplaats. Deze aanpassingen in groen en 'grijs' gebeuren op basis van de toekomstvisie Nijenheim (uit 2021) die is opgesteld na gesprekken met de buurt.

In de tweede plaats wordt gekeken naar de doelgroep die past in de buurt. De driekamerwoningen in het nieuwe complex worden toegewezen aan senioren, aansluitend bij de doelgroep in de bestaande flat De Grift. Uit de gesprekken met omwonenden in kader van dit plan kwam deze behoefte ook duidelijk naar voren. De tweekamerwoningen gaan met voorrang naar jongeren, waarbij we onderzoeken of het mogelijk is om in kader van bijzondere toewijzing voorrang te geven aan jongeren die actief willen bijdragen aan de leefbaarheid. Om het woningaanbod in de buurt meer divers te maken, hebben gemeente en Woongroen afgesproken dat ongeveer 20 woningen binnen de voorraad sociale huur in Nijenheim op termijn te verhuren in het betaalbare, middeldure segment.

Ad 3 - In dit punt wordt aangegeven dat er onvoldoende communicatie en informatievoorziening is geweest. Dit delen wij niet. Bij een dergelijk project is het gebruikelijk dat de communicatie en informatieverstrekking naar de omgeving in samenhang gaat met de aanvrager. In de afgelopen periode zijn er tal van communicatie momenten geweest die we hieronder willen benoemen:

Voor het project is een website opgericht waar alle info op te vinden is:

- <https://woongroen.nl/projecten/nieuwbouw-nijenheim>

Fysieke bijeenkomsten waarvan de verslagen zijn rondgestuurd en onderdeel zijn van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Inloopavond in wijkcentrum De Koppeling op 14-02-2023;
- Klankbordgroep bijeenkomst bij Woongroen op 28-03-2023;
- Klankbordgroep bijeenkomst op de bouwlocatie en bijeenkomstruimte De Ontmoeting op 22-05-2023;
- Bijeenkomst met de groene groepen Zeist bij Woongroen op 13-06-2023;
- Klankbordgroep bijeenkomst bij Woongroen op 30-08-2023.

Nieuwsbrieven door Woongroen

- Op 29-06-2021 aankondiging van het project, papieren brief naar 570 adressen verstuurd;
- 20-09-2021 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen. Dit betreffen de direct omwonenden en geïnteresseerden in het plan;
- 03-02-2023 Uitnodiging inloop bijeenkomst 14-2 digitaal verstuurd;
- 25-04-2023 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen;
- 30-10-2023 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen;
- 21-05-2024 digitale nieuwsbrief aan de mailinglijst met 540 mailadressen.

	<p><i>Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat er voldoende en goede communicatie is geweest. Tevens zijn we als gemeente, indien er vragen zijn of meer informatie gewenst is, altijd graag bereid om deze te beantwoorden indien hiertoe een verzoek wordt gedaan.</i></p> <p><i>De zienswijze dat de impressietekeningen misleidend zijn delen wij niet. De bij de aanvraag behorende impressietekeningen geven ons inziens een goede impressie van het nieuwe appartementengebouw. Deze, tezamen met de overige tekeningen en documenten behorende bij deze aanvraag geven een goed en volledige beeld van het project en de samenhang met de omgeving.</i></p> <p><i>Ad 4 - De nieuwe parkeerplaats krijgt ruimte voor groen en klimaatadaptatie: tussen de parkeerstroken komen bredere groene vlakken met (zoveel mogelijk) inheemse beplanting. Ook worden de parkeerplaatsen in halfverharding aangelegd, hierdoor kan bijvoorbeeld het regenwater beter wegstromen en voorkomt het hittestress op warme dagen. Zo kan de parkeerplaats ook worden afgekoppeld van de riolering. Door te kiezen voor minder 'diepe' parkeerplaatsen, ontstaat er meer ruimte voor groen in het ontwerp. Ook worden de nieuwe parkeerplaatsen breder (op basis van de nieuwste voorschriften), zodat de parkeerplaats in totaal efficiënter kan worden ingezet.</i></p> <p><i>Daarnaast is er al eerder door bureau Lubbers, in opdracht van de gemeente, een toekomstvisie opgesteld voor het openbaar gebied in Nijenheim. In deze visie is opgenomen dat thuiskomen in het groen, een wens is van veel bewoners. De huidige parkeerplaats is erg versteend, meer 'beleefbaar' groen (denk aan bloesembomen in het voorjaar) is wenselijk. Deze ambities zijn meegenomen in het inrichtingsplan dat er nu ligt. Op een later moment zal een beplantingsplan worden gemaakt, waarbij omwonenden (en ook de nieuwe bewoners) mogen meepraten over het type beplanting.</i></p> <p><i>Ad 5 – Indiener vraagt of er een voorlopige bouwvergunning is afgegeven dat voor een deel buiten het bestemmingsplan valt. Wij merken hier het volgende over op. Er is geen voorlopige vergunning afgegeven.</i></p> <p><i>Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen die het bouwen van een appartementengebouw mogelijk maakt. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat bouwen alleen is toegestaan binnen de contouren van dat bouwvlak. De totale bouwoppervlakte van het huidige bouwplan is niet groter dan de oppervlakte van het bouwvlak, maar de contouren van het huidige bouwplan liggen voor een klein gedeelte buiten dit bouwvlak waardoor medewerking alleen verleend kan worden met een afwijkingsprocedure. Onderdeel van deze afwijkingsprocedure is dat er een ontwerpvergunning wordt opgesteld die voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om op deze ontwerpvergunning te reageren en zienswijzen in te dienen.</i></p>
Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning</i>