

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

#	1 – 310399 – 1 maart 2024
Zienswijze	1. Mijn voornaamste bezorgdheid betreft de <u>plaatsing van 16 warmtepompen</u> aan de voorzijde van de te bouwen woningen. Hoewel het uitgevoerde onderzoek aangeeft dat het geluid binnen de normen blijft, maak ik me desondanks zorgen over mogelijke overlast. De opstelling van warmtepompen in rijen kan een versterkend effect hebben op het geluidsniveau. Daarnaast ben ik bezorgd over de <u>betrouwbaarheid van het onderzoek</u>, aangezien het gebaseerd is op fabriekswaarden die mogelijk optimistischer zijn dan de praktijk, vooral op de langere termijn. In het onderzoek kan ik helaas niets terugvinden over de laagfrequente tonen die door de warmtepompen mogelijk geproduceerd worden. Ook hier zou ik graag zien dat nader onderzoek gedaan wordt. Dit omdat laagfrequente geluiden een desastreus effect op de gezondheid van omwonenden kan hebben. Het is algemeen bekend dat warmtepompen en airco's op dit vlak veel ellende veroorzaken en zelfs tot forse burenruzies kan leiden. Ik pleit ervoor om te kiezen voor stillere warmtepompen dan de in de vergunning genoemde exemplaren en om deze in geluidswerende kasten te plaatsen. Dit zal de mogelijke geluidsoverlast aanzienlijk verminderen en de leefbaarheid voor omwonenden verbeteren. Zeker ook omdat de bewoners van het complex mensen met een indicatie geestelijke gezondheidszorg en autistisch spectrum zijn is het ook voor hen meer dan belangrijk dat de warmtepompen niet voor onnodige prikkels zorgen. 2. Daarnaast maak ik me zorgen over het <u>onderzoek naar vogels en vleermuizen op het terrein</u>. Als dagelijkse bewoner zie ik regelmatig vogels en ben ik bekend met hun vliegroutes. Hoewel het onderzoek wellicht heeft plaatsgevonden, zou ik graag zien dat er aanvullend onderzoek wordt verricht, vooral gezien mijn waarnemingen van vogels die schuilen in de bomen en struiken op het Hofje van Zeist. Ik kan niet met zekerheid zeggen of vogels broeden op het terrein, maar wellicht bevinden zich wel rust- en foerageergebieden op deze locatie. Mijn persoonlijke observaties van Vlaamse gaaien die regelmatig mijn tuin bezoeken en terugvliegen naar de bomen op het Hofje van Zeist, doen vermoeden dat dit terrein een belangrijke rol speelt voor lokale fauna. Daarnaast wil ik uw aandacht vestigen op de aanwezigheid van vleermuizen in de nabije omgeving, waarvan ik de vliegroutes zou kunnen aanleveren. Aangezien vleermuizen essentieel zijn voor het ecosysteem, stel ik voor dat er aanvullend onderzoek wordt gedaan naar hun verblijfplaatsen op het terrein van het Hofje van Zeist, om te voorkomen dat deze diersoorten verdwijnen. Mijn intentie is niet om het project te vertragen, maar eerder om ervoor te zorgen dat de impact op het milieu en de lokale fauna tot een minimum wordt beperkt. Ik hoop dat mijn zienswijze serieus wordt genomen en dat er verdere stappen worden ondernomen om deze zorgen te adresseren.
Reactie	1. <i>Tot de omgevingsvergunning behoort een ruimtelijke onderbouwing en een akoestisch onderzoek (Beoordeling diverse geluidsaspecten Hofje van Zeist, LBP Sight d.d. 26 januari 2024) waarin is ingegaan op de akoestische impact van het gebruik van warmtepompen bij de woningen in het Hofje van Zeist. De uitgevoerde berekeningen zijn gebaseerd op de technische gegevens die van toepassing zijn op het voorgestelde type warmtepomp. Uit het onderzoek blijkt dat het akoestisch effect van de warmtepompen (ook cumulatief), met</i>

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

	<i>inachtneming van te nemen maatregelen zoals een isolerende ombouw om de pomp, voldoet aan de eisen die in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gesteld. Na het nemen van de maatregelen zoals aanbevolen in het akoestisch onderzoek van LBP Sight wordt er voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en zal er van geluidsoverlast door of vanwege de warmtepompen geen sprake zijn.</i> <i>Overigens geldt als maatgevende woningen een woning in het project Hofje van Zeist, aangezien deze woningen veel dichters op de warmtepomp gesitueerd zijn dan omliggende/bestaande bebouwing waar het akoestisch effect nog veel minder op is en dus ook per definitie zal voldoen aan hetgeen het Bouwbesluit stelt en in het kader van een goede ruimtelijke ordening verondersteld mag worden.</i> 2. <i>De omgevingsvergunning bevat een ruimtelijke onderbouwing en een tweetal onderzoeken naar flora en fauna waarin is ingegaan op de impact van het beoogde planvoornemen op de aspecten flora en fauna. Wat betreft zogeheten soortenbescherming is allereerst bureau- en naden veldonderzoek gedaan. Geconstateerd is dat in het plangebied habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Er is daarom ook nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de vleermuis, marters en de hazelworm. In het plangebied zijn op basis van het nader onderzoek leefgebied van broedvogels, de huiskat, de vleermuis, diverse insecten en kikkers vastgesteld. Ook buiten het plangebied zijn leefgebieden vastgesteld, zoals die van broedvogels, de huiskat en vleermuizen. Geconstateerd is echter dat de ontwikkeling van het project Hofje van Zeist niet resulteert in het opheffen van vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten. Schade kan volledig worden voorkomen en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. De algemene zorgplicht blijft uiteraard wel van kracht.</i>
Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning.</i>

#	2 – 300895 – 17 maart 2024
Zienswijze	1. Het <u>vooraanzicht van de duivenvereniging</u> in de Minckelerslaan is in het ontwerp omgevingsvergunning Hofje van Zeist drastisch anders dan de huidige situatie. In plaats van het huidige groen komt er nu een kale parkeerplaats met een ingang en een hek ervoor. In 2022 heb ik telefonisch en via email contact gehad met [REDACTED] [REDACTED] van Bureau Bos architecten (zie onderstaande email uitwisseling). Ik heb toentertijd mede namens mijn echtgenote onze zorgen geuit en in de email een foto bijgesloten van de huidige situatie. Zoals op de foto te zien, is er momenteel geen parkeerplaats (en is er ook nooit geweest) maar groen: een berkenboom (meer dan 50 jaar oud), een grote conifeer en een haag. [REDACTED] [REDACTED] gaf aan dat de architect met onze vragen aan de slag zou gaan. Hier is niets van terug te zien in het huidige ontwerp. Ook bij de gemeentelijke voorlichtingsavonden is het huidige ontwerp met dit vooraanzicht nooit ter sprake gekomen. Van een klankbord groep waar ik in zou worden opgenomen heb ik nooit iets vernomen. Gezien het antwoord van [REDACTED] [REDACTED] zijn wij er altijd vanuit gegaan dat de architect rekening zou houden met onze zorgen. Het valt ons nu rauw op ons dak met dit nieuwe aanzicht geconfronteerd te worden. Het Hofje van Zeist is een mooi idee, maar we zouden het wel zeer op prijs stellen als het vooraanzicht van de duivenvereniging in de Minckelerslaan groen blijft. Dit

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

	zou tevens mooi aansluiten bij de groene visie van de gemeente Zeist. Graag horen we van U wat de volgende stappen zijn.
Reactie	<i>Onderdeel van het project Hofje van Zeist betreft de bouw van 18 woningen, de nieuwbouw van Stichting Volksgebouw en een beperkte verbouw en gewijzigde terreininrichting bij de duivenvereniging. De verbouw en gewijzigde terreininrichting maken in formele zin geen onderdeel uit van de vergunningaanvraag, aangezien de activiteiten vergunningvrij zijn. Bij het bepalen van de definitieve inrichting van het buitenterrein bij de duivenvereniging zal er vanuit de initiatiefnemer en de gemeente met de duivenvereniging worden gesproken over een passende overgang tussen het buitenterrein van de vereniging en de naastgelegen openbare ruimte. Waar dat kan en ook te onderhouden is, zal gestreefd worden naar een zo groen mogelijke overgang.</i>
Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning.</i>

#	3 – 330925 – 25 maart 2024
Zienswijze	Wij zijn op meerdere momenten meegenomen in de ontwerpfase en staan achter de nieuwe bestemming en het ontwerp op twee onderdelen na: 1. De afscheiding tussen onze tuin (Dalweg 14) en het Hofje van Zeist. 2. Het ontbreken van herplanting van bomen die gekapt worden De huidige afscheiding bestaat deels uit de achterkant van schuren. Dit deel kan heel wel labiel worden als de schuren worden afgebroken. Een ander deel bestaat uit de muur van het volksgebouw. Deze gaat verdwijnen dus daarmee de muur ook. Wij kunnen alleen akkoord gaan met dit plan als: - wordt voldaan aan het bouwen van een gemetselde muur van koper rode bakstenen van 3.00 meter hoog achter onze gehele tuin en - de herplanting van enkele bomen naast de berging (vg). Toelichting 1. Bakstenen muur drie meter 1. De huidige afscheiding met Dalweg 14 verdwijnt omdat de schuren en het volksgebouw verdwijnen. 2. Er is met ons afgesproken dat er een bakstenen gemetselde muur van drie meter komt op kosten van het project. 3. Wij hebben met meerdere projectleiders contact gehad over de erfafscheiding: [redacted] (30 april 2021), [redacted] (7 okt 2021), [redacted] (8 januari – 7 februari 2022) 4. Wij hebben op 16 april 2021 onze wensen/eisen gemaild en op 30 april 2021 heeft [redacted] ons gemaild ons voorstel redelijk te vinden. Op 8 januari 2022 schrijft [redacted] (bureau Bos) 'De muur als erfafscheiding hebben we reeds besproken en toegezegd'. Vervolgens is [redacted] bij ons langs geweest op 25 januari en op 31 januari hebben wij de afspraak over de 3 meter hoge gemetselde bakstenen muur aan [redacted] bevestigd. Vervolgens heeft zij op 7 februari 2022 bevestigd dat de donkerrode bakstenen muur is ingetekend. Zie de bijlagen 1 – 4 met enkele van de mailberichten. 5. Hierna hebben wij niets meer vernomen, dus zijn we ervan uitgaan de muur aan te treffen op het nieuwe ontwerp, wat niet het geval is. Toelicht 2. Herplanting bomen 1. U gaat veel groen kappen, waaronder een rij hoge bomen waar wij op uitkijken vanuit onze tuin 2. U heeft toegezegd met een herplantingsplan te komen (zie bijlage 1: '.....wij zullen een volwaardig groenplan maken....') 3. Afgezien van een totaal groenplan, willen wij graag dat u het driehoekje ten NW van

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

	de berging naast het hekwerk en grenzend aan onze erfafscheiding beplant met enkele bomen. Dit is voor ons een beperkte compensatie voor alle bomen waar we nu zo mooi op uitkijken. Graag ontvangen wij op korte termijn een bevestiging dat de gemeente de gemaakte afspraak t.a.v. onze erfafscheiding honoreert en met een aangepast groenplan komt. Zo niet, dan zullen we ons genoodzaakt zien om bezwaar te maken dan wel in beroep te gaan.
Reactie	<i>Vanuit de initiatiefnemer en verkrijger van de vergunning van Hofje van Zeist zal worden voorzien in een volwaardige erfafscheiding tussen het plangebied en omliggende percelen. In de overgang naar de percelen Dalweg 14 en 16 zal worden voorzien in een gemetselde muur van twee meter hoog of een zogeheten kokos tuinscherm met opgaand groen. De finale keuze als gevolg van de uitkomst van voornoemd overleg is in formele zin niet van betekenis in het licht van onderhavige vergunningenprocedure.</i>
Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning.</i>

#	4 – 337562 – 2 april 2024
Zienswijze	Onze zienswijze heeft betrekking op volgende twee punten van het ontwerp: 1. De wijze van afscheiding tussen ons perceel (Dalweg 16) en het huidige plan voor het Hofje van Zeist. 2. Het ontbreken van een plan voor groenvoorziening. Wij hebben de afgelopen jaren positief mee gedacht over het ontwerp van bebouwing en bewoning op het terrein direct achter onze tuin. Natuurlijk zal ons dit meer overlast geven en leveren we groen en stilte in. De ontsluiting van het Hofje via een weg vanaf de Minckelerslaan en de aanleg van parkeerplaatsen maakt de situatie voor ons echter vooral minder veilig. Deze bezwaren zijn voor ons in het verleden geen reden geweest om ons tegen het plan te keren, maar dan wel in de veronderstelling dat de redelijke wensen en eisen die wij stelden voor onze situatie mee genomen zou worden in de planontwikkeling. Wij zijn echter teleurgesteld over de wijze waarop dit nu in het plan is ingetekend. De ontsluiting van het hofje met een verharde weg geeft onrust en maakt ons huis direct inbraakgevoelig. Op dit moment is er geen mogelijkheid voor inbrekers via de achtertuin te ontkomen. Straks ligt er een stille vluchtroute na inbraak achter onze tuin. In het plan is een betonschutting ingetekend met een 'h = als bestaand', waarvan wij aannemen dat dit de hoogte is van de betonschutting bij onze burens van nr 14, zijnde 2 meter. Een hoogte waar je makkelijk overheen kunt, zonder enige belemmerende beplanting. Bovendien zijn in in het huidige plan twee hekken voorzien, maar wordt de toegangsweg die direct aan de nummer 14 en 16 grenst op geen enkele manier door een hek afgesloten. Een vluchtroute is daarmee juist voor de woningen van nummer 14 en 16 extra aantrekkelijk. Gezien deze bedenkingen hebben wij in het verleden meermaals contact gehad met bureau Bos en de verschillende projectleiders van de gemeente Zeist. Wij hebben, in afstemming met onze burens van nr 14, constructief meegedacht en – naar onze mening – afdoende afspraken gemaakt om te mogen verwachten dat er in de planontwikkeling een bakstenen muur van 3 meter is opgenomen met passende aandacht voor groen.

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

	Wij kunnen daarom alleen akkoord gaan met dit plan als: 1. wordt voldaan aan het bouwen van een gemetselde muur van koper rode bakstenen van 3.00 meter hoog achter onze gehele tuin. 2. wordt voldaan aan een toegezegd volwaardig groenplan, waarbij ook het belang van de omwonenden in beeld is.
Reactie	<i>Vanuit de initiatiefnemer en verkrijger van de vergunning van Hofje van Zeist zal worden voorzien in een volwaardige erfafscheiding tussen het plangebied en omliggende percelen. In de overgang naar de percelen Dalweg 14 en 16 zal worden voorzien in een gemetselde muur van twee meter hoog of een zogeheten kokos tuinscherm met opgaand groen. De finale keuze als gevolg van de uitkomst van voornoemd overleg is in formele zin niet van betekenis in het licht van onderhavige vergunningenprocedure.</i>
Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning.</i>

#	5 – 278967– 3 april 2024
Zienswijze	Als direct aanwonende heb ik met grote interesse meegedacht om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het Hofje van Zeist met haar sociaal-maatschappelijke doelstelling is het realiseren waard. Desondanks heb ik een aandachtspunt dat mij aan het hart gaat. Nu er een aanvraag omgevingsvergunning voorligt kan ik niet anders dan deze door middel van deze zienswijze onder de aandacht te brengen. Dit punt is in mijn ogen niet onoverkomelijk, maar dient goed geregeld te zijn, voordat u een vergunning kunt verlenen. <u>Maatschappelijk uitvoerbaarheid is onvoldoende aangetoond</u> In de 'Ruimtelijke onderbouwing' wordt in paragraaf '5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid' globaal ingegaan op het proces van participatie van de laatste jaren na vaststelling van de kaders door de gemeenteraad. Er wordt niet ingegaan op de toezeggingen van de ontwikkelende partijen over het realiseren van goede erfafscheidingen. Op de situatietekening staan deze wel aangegeven, maar nergens is geborgd dat deze ook daadwerkelijk geplaatst worden. Het gaat in mijn geval om een twee meter hoge erfafscheiding van kokowall aan de achterzijde van mijn tuin. Ik heb begrepen dat dit ook geldt voor mijn burens die een kokowall of muur toegezegd hebben gekregen. Het verbaast mij dat ontwikkelende partijen een aanvraag omgevingsvergunning indienen zonder deze toezeggingen eerst privaatrechtelijk te borgen. U kunt dit aspect met bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting borgen, maar dat is niet gebruikelijk. Ik concludeer dat het college, gezien de intentie om de vergunning te verlenen, dit aspect onvoldoende heeft meegenomen in haar beoordeling. Ik verzoek u dit alsnog te doen. Dit zal leiden tot het weigeren van de aanvraag omgevingsvergunning. Ik hoop dat de ontwikkelende partijen dit alsnog en op korte termijn privaatrechtelijk willen borgen, zodat u deze zienswijze ongegrond kan verklaren of ik deze kan intrekken.
Reactie	<i>Onderdeel van de (publiekrechtelijke) vergunningenprocedure betreft het nemen van een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken die door de initiatiefnemer is ingediend. Bij de ontwerp omgevingsvergunning die tussen 22 februari en 3 april 2024 ter inzage heeft gelegen behoort ook een gedetailleerde situatietekening waarop zichtbaar is dat de aanvraag onder andere betrekking heeft op het realiseren van een 2 meter hoge kokowall erfafscheiding tussen het plangebied en het perceel van indiener. Initiatiefnemer zal hierin voorzien conform de wens van betrokkene. De gemeente zal initiatiefnemer verzoeken hiertoe nog nader contact op te nemen met betrokkene.</i>

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

Conclusie	<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning.</i>
------------------	--

#	6 – 300895 – 3 april 2024	
Vragen		Reactie
1.	Kan de Gemeente Zeist garantie geven dat bij vergunningverlening dit te realiseren plan aan de Nederlandse Wetgeving voldoet?	De door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning voldoet aan het wettelijk gestelde en wat in het kader van een goede ruimtelijke ordening verondersteld mag worden.
2.	Welke entiteit(en) vertegenwoordigen dit plan bij de gemeenteraad en welke bij de uitvoering ervan bij de Gemeente Zeist?	Onderhavige vergunningenprocedure betreft een zogeheten uitgebreide procedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het College van B&W is op grond van de Wabo bevoegd om de ruimtelijke procedure te voeren. In beginsel dient het college hiertoe een zogeheten verklaringen van geen bedenkingen (Vvgb) te verkrijgen van de gemeenteraad. Het Hofje van Zeist maakt echter onderdeel uit van de zogeheten 'Versnellingsopgave woningbouw' van de gemeente. Voor de projecten die hiertoe behoren heeft de gemeenteraad in z'n algemeenheid een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Voor het onderhavige bouwplan behoeft daarom niet nog eens een Vvgb te worden aangevraagd.
■	In de brief van 19-02-2024 van de gemeente aan ons als omwonende, staat vermeld dat de vergunning is aangevraagd door aannemer, woningcorporatie NabijWonen en Stichting Hofje van Zeist. Uit de stukken ter inzage blijkt niet dat zij erbij betrokken zijn. Hoe zit dat?	Koelewijn Bouw is initiatiefnemer van het project. Zij koopt hiertoe bijvoorbeeld de benodigde grond aan en zal ook als bouwer van het project gaan fungeren. Samen met haar adviseur/architect Bureau Bos fungeert zij als primair aanspreekpunt voor de gemeente in het kader van dit project en als aanspreekpunt/verkrijger voor/van de aangevraagde omgevingsvergunning. Opzet van het project Hofje van Zeist was dat Koelewijn Bouw de woningen verkoopt aan NabijWonen die de woningen in het plangebied vervolgens gaat verhuren aan Het Hofje van Zeist (jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking in het autistisch spectrum). Inmiddels is duidelijk geworden dat NabijWonen het project niet afneemt, maar dat Stichting Hofje van Zeist voornemens is hierin te voorzien.
4.	Ligt hier aan een samenwerkingsovereenkomst ten grondslag met rollen, bevoegdheden, verantwoordelijkheden en risico's ten grondslag? De gemeente moet daar verantwoording over afleggen. De eerdere samenwerkingsovereenkomst is destijds ontbonden. Het moet voor burgers inzichtelijk worden dat er nu een andere samenwerkingsovereenkomst is.	Er is geen samenwerkingsovereenkomst tussen betrokken partijen. De gemeente zal voorafgaand aan het definitief verlenen van de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst sluiten met Koelewijn Bouw.

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

5.	Destijds heeft de gemeenteraad een investering toegezegd, maar dat was met andere partijen. Is die investering nog steeds aan de orde en geborgd?	De gemeenteraad heeft een subsidie aan het project toegekend van € 262.000,- teneinde het project financieel mogelijk te maken. Deze subsidie is nog altijd aan de orde.
6.	Ligt aan het ter vergunning aanvraag ingediende plan een goedgekeurd investeringsbesluit van de RVC van de woningcorporatie NabijWonen?	Nee, inmiddels is duidelijk geworden dat Nabij Wonen het project niet zal afnemen.
7.	Er zijn geen randvoorwaarden vastgelegd of inzichtelijk gemaakt t.o.v. omwonenden. Zonder goede randvoorwaarden en afspraken daarover kan het plan geen doorgang vinden uiteraard. En waarom zijn die van destijds niet zichtbaar? (vorig plan/partijen)	In de aanloop naar het uiteindelijk indienen van de aanvraag omgevingsvergunning heeft gedurende diverse jaren een participatietraject met de omgeving van het plangebied plaatsgevonden. Via diverse kanalen is hier richting de buurt verslag van gedaan. De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning is mede een resultante van het participatietraject. Waar nodig zijn met direct betrokkenen afspraken gemaakt over de exacte invulling van het bouwplan, de overgang naar de woon- en leefomgeving van direct omwonenden, e.d.
8.	In overall stuk wordt gesproken over bestemmingplan 2010, echter voor dit gebied heeft de gemeente deze in 2016 herzien, niet qua inhoud, wel n.a.v. structuurvisie.	Voor het plangebied vigeert het tijdelijk omgevingsplan van Gemeente Zeist. Het plangebied heeft overwegend de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'kas'. De beoogde ontsluiting en het Volksgebouw heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.
9.	De toetsing van het plan aan Welstand is niet zichtbaar voor burgers, moet wel gedaan worden.	In de beschikking is melding gemaakt van de behandeling en de uitkomst van het plan in 'welstand'. Het verslag van de behandeling is inmiddels separaat met indiener gedeeld.
10.	In de stukken wordt gesproken over bestemming lichte industrie. Dat is niet correct. Het is bestemming glas- en tuinbouw.	Voor het plangebied vigeert het tijdelijk omgevingsplan van Gemeente Zeist. Het plangebied heeft overwegend de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'kas'. De beoogde ontsluiting en het Volksgebouw heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.
11.	Bij een eerder gepresenteerd plan is duidelijk gesproken over de noodzaak van een bestemmingsplanprocedure. In de stukken die nu terinzage liggen wordt daarover heen gestapt. Aangezien de impact groot is op de omgeving is er wel degelijk noodzaak. Het heeft invloed op de waarde van onze eigendommen, maar ook op de dynamiek in de wijk. Het valt onder WABO.	De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen een aanvraag omgevingsvergunning aan te vragen gezien het feit dat het bouwplan, mede in samenspraak met stakeholders al relatief ver was uitgewerkt. Deze aanvraag kon niet worden verleend binnen de mogelijkheden van het geldend bestemmingsplan, doch is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan het bouwplan in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Hiertoe biedt in dit geval de zogeheten uitgebreide procedure in het kader van de Wabo mogelijkheden. Het is geen verplichting dat voor een plan dat niet regulier vergund kan worden per definitie een bestemmingsplanherziening wordt doorlopen. Onderhavige procedure voldoet

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

		aan het wettelijk vereiste (zoals vastgelegd in de Wabo en wat in dit kader als goede ruimtelijke ordening wordt verondersteld).
12.	Is door de Gemeente en woningcorporatie de aannemer en Stichting Hofje van Zeist getoetst?	Zoals toegelicht onder 5. sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met Koelewijn Bouw. De gemeente kan in het kader van de Wet BIBOB vergunninghouder en de partijen waarmee het samenwerkt aan een onderzoek onderwerpen. De uitkomsten van dat onderzoek kunnen er toe leiden dat de vergunning niet wordt verleend (of een verleende vergunning wordt ingetrokken).
13.	Voldoen Stichting Hofje van Zeist en de aannemer aan de branche vereisten? En goed bestuur Zorg en Welzijn?	Ja, dit is het geval.
14.	Hoe zit het met risicodragendheid in het samenwerkingsverband, tussen de samenwerkende entiteiten?	Zie het antwoord onder 4.
15.	Is er een vangnet als er tussentijds een entiteit failliet gaat?	Formeel gezien is en wordt deze situatie privaatrechtelijk vastgelegd tussen partijen.
16.	Zijn er bankgaraties vanuit de entiteiten (Gemeente, NabijWonen, Stichting Hofje van Zeist, aannemer)?	Nee.
17.	Het is niet openbaar ter inzage wie de huidige grondeigenaren zijn.	Dat klopt. Koelewijn Bouw koopt het overgrote deel van het plangebied van een huidig privaat eigenaar. Ten behoeve van het realiseren van de toegangsweg tot het Hofje van Zeist vindt een grondruil plaats tussen Gemeente Zeist en Stichting Volksgebouw.
18.	Er is gezegd dat er een koopovereenkomst is, maar er is nog geen vergunning afgegeven, hoe zit dat?	Het privaatrechtelijk sluiten van een koopovereenkomst ten behoeve van het verkrijgen van een grondpositie staat los van een publiekrechtelijke vergunningenprocedure. Overigens is het zo dat Koelewijn Bouw een koopovereenkomst met de huidige grondeigenaar heeft gesloten, maar dat de grond nog niet getransporteerd is.
19.	In de kadaster tekening staan H-percelen vermeld. Dat was in 2010 niet zo. Is er verkaveling geweest? Hoe zit dat met H6060, H3014, H3371, H4333m H5742 en H4332?	Het project heeft betrekking op de percelen H 3014, 3371, 4332, 4333, 5742, 6031, 6033, 6034, 6059, en 6060. Het is goed mogelijk dat er sinds 2010 kadastrale splitsingen van percelen hebben plaatsgevonden.
20.	Voldoet de beoogde splitsing bij de bouw aan de wet- en regelgeving van woningcorporaties en betaalbare sociale huur met recht op huurtoeslag? De aannemer heeft in stuk niets geschreven over sociale huurwoningen en de samenwerking met een corporatie.	Nabij Wonen of een andere corporatie zal het project niet afnemen. Daarmee is de samenwerking met een corporatie niet meer relevant.
21.	Toen wij heel lang geleden ons huis kochten was er schone grond in dit gebied. Nadrukkelijk toen bij gemeente geïnformeerd. In stukken ter inzage maakt dat er bodemonderzoek is gedaan in 2016? En 2021? Is er nog steeds een schoongrond	Het uitgevoerde bodemonderzoek voor het project heeft betrekking op het plangebied van Hofje van Zeist. Dit zegt niets over de situatie in de bodem van belendende percelen.

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

	(verklaring) in dit gebied en specifiek voor onze eigendommen?	
22.	In het plan/rapport wordt gesproken over 16 en dan weer over 18 woningen. Dat dienst eenduidig verwoord te worden.	Het project betreft 16 woningen voor bewoners van Hofje van Zeist, een begeleiderswoning en een woning die voor gezamenlijke doeleinden gebruikt gaat worden. Het betreft dus in totaal 18 woningen, waarvan 16 woningen voor reguliere bewoning gebruikt gaan worden.
23.	Zeker niet onbelangrijk: een plan en visie met meer dan techniek alleen. Dat ontbreekt: visie, werkwijze en toegevoegde waarde van Stichting Hofje van Zeist t.o.v. ambulante diensten maar ook de legitimiteit van bijvoorbeeld specifiek deze stichting. Welke visie, welke diensten, hoe zijn veiligheid, kwaliteit en financiën bepaald?	In het kader van onderhavige vergunningenprocedure wordt ingegaan op de ruimtelijk en bouwkundig relevante aspecten. Meer informatie over Stichting Hofje van Zeist kan worden gevonden op de website www.hofjevanzeist.nl .
24.	Wat is de rolverdeling tussen NabijWonen en Stichting Hofje van Zeist? Wie beheert en exploiteert de woningen?	Zie antwoord onder 3 en 4.
25.	Is passend toewijzen geborgd, opdat er een fijne, veilige groep ontstaat en blijft? Hoe gaat dat in de praktijk tussen deze de stichting en NabijWonen?	Hofje van Zeist verleent op de locatie zorg op maat aan haar cliënten. Cliënten worden geselecteerd op basis van de visie, de uitgangspunten en doelgroepdefinitie van Hofje van Zeist. Zie voor meer informatie www.hofjevanzeist.nl .
26.	Aan welke kwaliteiten dienen de begeleiders te voldoen? Hoe worden deze geselecteerd? (Met VOG)	Begeleiders worden geselecteerd op basis van de visie, de uitgangspunten en doelgroepdefinitie van Hofje van Zeist. Zie voor meer informatie www.hofjevanzeist.nl
27.	Is er een klachtenregeling voor bewoners anders dan klachten m.b.t. woningen (techniek). Is er "opt-out" intake begeleiders c.q. bewoners oproep?	Hofje van Zeist voorziet in een klachtenregeling en cliëntenraad.
28.	Is er eigen regie en zo ja, hoe wordt dat voor de toekomstige bewoners vormgegeven?	Eigen regie en op weg naar zelfredzaamheid vormen de pijlers van de visie van Hofje van Zeist. Voor meer informatie zie www.hofjevanzeist.nl .
29.	Is deze omgeving veilig/sociaal veilig genoeg voor deze doelgroep? Wij ervaren hier al bijna 4 jaar extreem geweld en vernielingen. Dat gaat niet stoppen zonder dat die randvoorwaarden eerst zijn gerealiseerd. Als de vergunning aanvraag eenmaal akkoord is, is dat niet meer terug te draaien.	Veiligheid voor en bescherming van bewoners vormen essentiële kernwaarden van het Hofje van Zeist. Het bouwkundig ontwerp als 'een beschermd en beschut Hofje' geeft invulling aan deze kernwaarden.
30.	Waarom is er met deze samenwerkende partijen geen (omwonenden) bijeenkomst geweest, waarin al deze normale vragen in een toelichting uiteen gezet worden?	Gedurende het planvormingsproces is op verschillende momenten en op diverse wijzen afstemming geweest met omwonenden en andere belanghebbenden. Het planproces voldoet daarnaast aan de vereisten die hieraan wettelijk gesteld worden.
31.	Normaal gezien is er eerst een zienswijze/besluit door de Gemeenteraad en kan er daarna gereageerd worden door burgers. In dit geval is dat niet, want de	Zie het antwoord onder 11.

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

	eerste stukken hebben betrekking op andere partijen (vorige aannemer is gestopt). Dan hadden al deze vragen gesteld kunnen worden door de Gemeenteraad voor zover ze niet al door de betrokken partijen in een document uiteengezet zijn.	
32.	Is de Stichting hofje van Zeist getoetst op goed bestuur werkt volgens branche code?	Stichting Hofje van Zeist hanteert de Governancecode Zorg.
33.	Hoe en waar is medezeggenschap voor de bewoners van het Hofje geborgd? Bij de activiteiten van een woningcorporatie is daarin voorzien, maar niet als het gaat om wat deze jonge mensen nodig hebben om met eigen regie hun eigen leven te leven. Dat begint met sociale veiligheid, respectvol en behoefte-gestuurd omgaan met hen.	Medezeggenschap van bewoners en hun naasten is geborgd in de cliëntenraad en de klachtenprocedure.
34.	Hoe is de "gepaste afstand" van ouders van deze bewoners geborgd, opdat zij niet overvleugeld worden?	De relatie tussen bewoners en hun naasten is onderdeel van de Visie en aanpak van Hofje van Zeist. Details hierover zijn te vinden op de website van Hofje van Zeist.
35.	Uit de terinzage gelegde vergunningsstukken wordt/is niet duidelijk hoe de betrokken entiteiten zich tot elkaar verhouden in dit totaalconcept. Wie welke rol, verantwoordelijkheden en bevoegdheden heeft, hoe het toezicht op de dienstverlenende partij Stichting Hofje van Zeist plaatsvindt en haar doelstellingen en op de rechten van de kwetsbare doelgroep en de oorspronkelijk beoogde doelstelling van dit concept.	Stichting Hofje van Zeist is beoogd afnemer om het concept van kleinschalig wonen/werken/leren/leven voor jongvolwassenen met een beperking te realiseren. Stichting Hofje van Zeist is voornemens een Raad van Toezicht in te stellen die het maatschappelijk doel van het Hofje van Zeist bewaakt. Zie ook het antwoord onder 3 en 4.
36.	Het besef dient er te zijn dat het niet alleen een kwestie van techniek en stenen is. Is dat er bij de deelnemende partijen?	Het Hofje van Zeist betreft een maatschappelijk project dat voorziet in het realiseren van woonruimte voor een doelgroep die in een relatief beschermde omgeving onder begeleiding komt te wonen. De achtergrond van dit maatschappelijk project (zie www.hofjevanzeist.nl) laat zien dat het project allesbehalve techniek en stenen is. Het betreft onderhavige vergunningaanvraag die relatief technisch van aard is, echter is dat het gevolg van de vereisten die de wetgever daaraan stelt.
37.	Is er een jaarverslag van Stichting Hofje van Zeist sinds de oprichting?	Jaarrekeningen zijn er sinds de oprichting van de stichting. Jaarverslagen zullen worden opgesteld zodra Hofje van Zeist operationeel is.
38.	In het geschreven plan dat ter inzage bij de vergunningsaanvraag ligt, staan bouwkosten. Wie betaalt en welke partij is verantwoordelijk voor het bouw klaar maken van de percelen en de bodemsanering?	Zie antwoord onder 3 en 4. Koelewijn neemt de grond af, ontwikkelt en bouwt. Stichting Hofje van Zeist is de beoogd afnemer van de woningen.
39.	Het dient duidelijk te worden wie de kosten dragen voor het aanleggen en het onderhoud en beheer van de algemene voorzieningen.	Dat is correct en zal onderdeel zijn van de realisatieovereenkomst tussen Koelewijn Bouw en Stichting Hofje van Zeist.
40.	Heel belangrijk voordat er enige cent uitgegeven wordt: is re ruimte voor	De initiatiefnemer voor het project is al langere tijd in overleg met zogeheten

Zienswijzennota
beantwoording zienswijzen
Omgevingsvergunning | 't Hofje van Zeist
Periode ter inzage legging: 22 februari t/m 3 april 2024

	aansluiting op het stroomnet voor deze inbreiding, maar ook met gebruik Van zonnepanelen. Dat moet bij vergunningverlening bekend zijn anders wordt het een desinvestering. Daar zit niemand op te wachten lijkt mij.	nutspartijen, waaronder netbeheerder Stedin. De capaciteit op het net is aanwezig om stroom te verkrijgen danwel terug te leveren.
41.	Is nagedacht over de aanloop van databekabeling erin zowel geen data kosten als stroomaansluiting op de percelen?	Zie antwoord onder 40. Hierover vindt ook overleg plaats met nutspartijen.
42.	In voorgaande vragen al aantal vragen gesteld inzake onveiligheid in de wijk (extreem geweld en vernielingen bij ons) en dat ook in relatie tot veiligheid toekomstige doelgroepen. Maar andere vragen m.b.t. veiligheid zijn: Hoe zijn de brandweer en Stedin betrokken bij het toetsen van de veiligheid van ontwerpen en uitgevoerde installaties?	De zogeheten overlegpartners van de gemeente zijn in het voortraject betrokken bij de planvorming en bekend met het project Hofje van Zeist.
43.	Hoe is het toezicht op de bouw geregeld?	Hierin zal worden voorzien conform het wettelijk vereiste.
44.	Welke maatregelen zijn van toepassing dat omwonenden zo min mogelijk overlast ervaren gedurende de voorbereiding van de bouw en de bouw zelf? Overlast in breed opzicht.	De aannemer moet voldoen aan de wet en regelgeving op dit punt.
45.	Zijn alle bouwpartijen VCA gecertificeerd?	Koelewijn Bouw is VCA gecertificeerd. Dit kunt u terugvinden op https://ccrsvv.nl/
46.	Is bij vergunningverlening de visie van de Brandweer meegenomen? (NEN verantwoord)	Ja, dit is meegenomen. Het plan is getoetst en akkoord bevonden door de brandweer (veiligheidsregio).
47.	Is het plan tussentijds en erna toegankelijk voor hulpdiensten bij calamiteiten (brandweer en ambulancediensten). Omdat er inbreiding en klein/moeilijk toegankelijkheid is, dat vraagt logistieke discipline tijdens bouwproces.	Ja, hiermee wordt rekening gehouden en bouwplaats en Hofje van Zeist zijn bereikbaar voor hulpdiensten.
48.	Belangrijke vragen voor de directe omwonenden: Sociale veiligheid: passend toewijzen om af te wijken van toewijzingsregels. Is dat geregeld, zo nodig bij Ministerie?	Huurders zullen via Hofje van Zeist aangeleverd worden.
49.	Veiligheid en communicatie tijdens bouwproces: welke entiteit is daar verantwoordelijk voor en hoe wordt er met omwonenden gecommuniceerd?	Koelewijn Bouw zal in de aanloop naar en tijdens de bouw voorzien in de communicatie met omwonenden.
Conclusie		
<i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de omgevingsvergunning.</i>		