



Gemeente Zeist

106  
COLLEGEVOORSTEL

1-7-2014.

Portefeuillehouder mevrouw Verbeek-Nijhof

Datum B&W-vergadering

|           | Secretaris                     | Burgemeester                   | Wethouder                      | Wethouder                      | Wethouder                      | Wethouder                      |
|-----------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Akkoord   | <i>[Handwritten signature]</i> | <i>[Handwritten signature]</i> | <i>[Handwritten signature]</i> | <i>[Handwritten signature]</i> | <i>[Handwritten signature]</i> | <i>[Handwritten signature]</i> |
| Bespreken |                                |                                |                                |                                |                                |                                |

Afd./Team P&D/Vergunningen  
Opsteller D. van Wageningen  
Telefoon (030) 6987733  
Datum 23-6-2014  
Stuknummer 14cv.00205  
Uiterste 01-7-2014  
datum

ONDERWERP

Vaststelling Wijzigingsplan Dr. J.C. Boswijklaan 10

| AKKOORD              | paraaf                         | datum      |
|----------------------|--------------------------------|------------|
| Teammanager          | <i>[Handwritten signature]</i> | 25-6-'14   |
| Afdelingsmanag<br>er | <i>[Handwritten signature]</i> | 25-06-2014 |

BESLUIT

DATUM

*[Handwritten: Besloten 1-7-2014.]*

Raad Nee par Datum 23-6-2014  
Deponeren Datum  
archief

INHOUD (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

Het bestemmingsplan "Den Dolder Noord" kent een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 lid 1 Wro en afdeling 3.4 Awb toe aan uw college voor het wijzigen van de bestemming van de locatie Dr. J.C. Boswijklaan 10/ Dr. Ramaerlaan ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex. Een particuliere ontwikkelaar, Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn BV, heeft uw college verzocht van deze bevoegdheid gebruik te maken.

Op 18 maart 2014 heeft uw college besloten om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Vervolgens heeft het ontwerpplan van 1 mei tot en met 11 juni 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De ontwikkelaar heeft in de ter inzage periode een informatie avond gehouden voor omwonende op 4 juni. Tijdens deze avond zijn er veel vragen beantwoord en is er veel onrust weggenomen door de toelichting op het plan. Het resultaat is een weloverwogen plan, dat voldoet aan alle te stellen eisen. Daarom wordt nu voorgesteld bijgevoegd wijzigingsplan vast te stellen.

VOORGESTELD WORDT

1. Het wijzigingsplan "Dr. J.C. Boswijklaan 10" met kenmerk NL.IMRO.0355.BPWDrJCBoswijklaan-VS01 in digitale vorm vast te stellen,
2. Bijgaande analoge weergave van het wijzigingsplan "Dr. J.C. Boswijklaan 10" vast te stellen en
3. De raad hierover te informeren middels bijgaande brief.

Vaststelling wijzigingsplan Dr. J.C. Boswijklaan 10

## **VOORSTEL**

1. Het wijzigingsplan "Dr. J.C. Boswijklaan 10" met kenmerk NL.IMRO.0355.BPWDrJCBoswijklaan-VS01 in digitale vorm vast te stellen,
2. Bijgaande analoge weergave van het wijzigingsplan "Dr. J.C. Boswijklaan 10" vast te stellen en
3. de raad hierover te informeren middels bijgaande brief.

## **INLEIDING**

Gelet op de van oudsher bestaande bebouwingsmogelijkheden voor het perceel Dr. J.C. Boswijklaan 10 te Den Dolder is het bestemmingsplan "Den Dolder Noord" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op de gronden waar de Hazenbosch school heeft gestaan, in 2012 gesloopt, kan met deze wijziging een appartementencomplex (30 appartementen) worden toegelaten. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden, zoals uit het betreffende artikel blijkt:

### **ARTIKEL 3.6 ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN**

#### **Lid 1 Wijzigingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het bestemmingsplan wijzigen voor nader op de plankaart aangeduide wijzigingsgebieden of delen daarvan, mits:

- a) verzekerd is dat de grond ter plaatse van het te bouwen bouwwerk, geschikt is voor het beoogde gebruik en daartoe zo nodig een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden;
  - b) verzekerd is dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden krachtens de Wet Geluidhinder<sup>1</sup> en daartoe zo nodig een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden;
  - c) de woningdifferentiatie bij woningbouw in overeenstemming is met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
  - d) verzekerd is dat geen beschermde dier- en plantsoorten worden verstoord en zo nodig vooraf een besluit in het kader van de flora- en faunawet is verkregen;
  - e) tenminste 10% van de gronden die zijn betrokken bij de desbetreffende wijziging worden aangewend voor het creëren van open wateroppervlak, tenzij uit overleg met het Waterschap blijkt dat met minder kan worden volstaan;
  - f) te verwijderen bos wordt gecompenseerd conform de wettelijke regelingen, het provinciale en gemeentelijke beleid en de afspraken die zijn gemaakt in het kader van Hart van de Heuvelrug (Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug en Clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot).
- en met inachtneming van de volgende bepalingen:

7. voor wijzigingsgebied 7 (school op hoek Boswijklaan 10/Ramaerlaan): de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:

- "Wonen";
- "Wonen-Gestapeld";
- "Verkeer";
- "Verkeer en verblijf";
- "Groen";
- "Water";
- "Maatschappelijk";

ten behoeve van een herstructurering met woningbouw (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:

- de op het bijgevoegde kaartje aangegeven voorgevelrooilijn niet door gebouwen wordt overschreden;
- het op het bijgevoegde kaartje aangegeven aantal bouwlagen niet wordt overschreden;
- boven het maximum aantal bouwlagen is een kap toegestaan waarbij in de kap van het gebouw een woning of andere gebruiksruimte kan

worden gerealiseerd zonder dat die als bouwlaag wordt geteld;  
- niet meer dan 60% van het wijzigingsgebied wordt bebouwd;  
- niet meer dan 30 woningen worden toegestaan;  
- de woningen worden ontsloten op de Boswijklaan;  
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd

De ontwikkelaar heeft een plan opgesteld, dat voldoet aan deze voorwaarden. Het plan heeft na uw collegebesluit tot medewerking van 18 maart 2014, de wettelijke verplichte procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Nu er geen zienswijze zijn binnengekomen, kan het wijzigingsplan door uw college worden vastgesteld.

### **Doel van het voorstel (SMART)**

Het bijgaande wijzigingsplan vast te stellen, zodat de omgevingsvergunning voor het genoemde appartementencomplex verleend kan worden, waarna de ontwikkelaar het appartementencomplex kan gaan bouwen.

### **ARGUMENTEN**

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan alle aan de wijzigingsbevoegdheid gestelde eisen. Ook is het plan voorbereid volgens de voorgeschreven procedure. Daarmee kan het plan nu vastgesteld worden.

Na de voorgestelde vaststelling van voorliggend wijzigingsplan zal, naar verwachting, de benodigde vergunning voor de bouw van het appartementencomplex worden verleend. Daarna kan het plan gerealiseerd worden. De realisatie van het plan betekent een verbetering van de staat van onderhoud van het perceel. Ook garandeert het plan een duurzaam beheer van het perceel voor vele jaren.

Het definitieve wijzigingsplan is in nauw overleg met verschillende belanghebbenden tot stand gekomen, zodat het plan zoveel mogelijk rekening houdt met hun belangen.

### **KANTTEKENINGEN**

Voor railverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde met 1dB overschreden. Voor het plan moet de gemeente daarom hogere grenswaarden vaststellen. De procedure hiervoor loopt gelijk met de planprocedure. De omgevingsdienst is gemandateerd om de procedure te volgen. Tegelijk met het ontwerp wijzigingsplan heeft de hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijze ingediend en zijn er geen belemmeringen om de hogere grenswaarde vast te stellen tegelijk met de vaststelling van het wijzigingsplan.

### **FINANCIËLE TOELICHTING**

Alle kosten die gepaard gaan met de planontwikkeling, onderzoeken, rapportages en de realisatiekosten van het project komen alle voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente is gevrijwaard van eventuele toekomstige planschade. Dit is met de ontwikkelaar vastgelegd middels overeenkomst. De kosten van de procesbegeleiding door de gemeente Zeist zijn middels de leges afgedekt. Hierdoor loopt de gemeente geen financiële risico's met de vaststelling van dit plan.

### **JURIDISCHE ASPECTEN**

Ingevolge artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het plan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **DUURZAME ASPECTEN**

De te zijner tijd in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor het appartementencomplex zal onder meer worden getoetst aan de vastgestelde eisen voor duurzaam bouwen.

## **UITVOERING**

De uitvoering van het plan is geheel een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

### **Planning**

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| College van B&W                            | 8 juli 2014      |
| Publicatie aankondiging ter inzage legging | 16 juli 2014     |
| Ter inzage tot en met                      | 21 augustus 2014 |

### **Communicatie en Informatie en Automatisering**

De vaststelling van het plan zal op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze in de krant en via internet bekend worden gemaakt.

### **Bijlagen**

De analoge versie van het vast te stellen wijzigingsplan, bestaande uit de toelichting met bijlagen, regels en verbeelding.  
De infobrief voor de raad.

### **Evaluatie/controle door de raad**

Voorgesteld wordt om de raad te informeren middels bijgevoegde brief.