

RAADSVOORSTEL

VVGB Nooitgedacht



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder A. Welting

Opsteller

Zaak/stuknummer 24RV023 / 304267

Besluit B&W 5 maart 2024

Ontvangst griffie 7 maart 2024

Ronde Tafel 21 maart 2024

Debat 4 april 2024

Raadsvergadering 23 april 2024

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, dat tot doel heeft om de vergunning te verlenen voor het bouwen van 17 woningen, 10 appartementen, bergingen en twee uitritten Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist met toepassing van een Wabo projectbesluit.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de Nota van zienswijzen Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist en de zienswijze ongegrond te verklaren;
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, te verlenen.

Besluit Raad

Basis

Op 5 mei 2023 ontvingen we een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 17 woningen, 10 appartementen met bijbehorende bergingen en twee uitritten aan Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist (kenmerk WABO-2023-002845). De betreffende percelen hebben binnen het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie-2' en de aanduiding 'Wro-wijzigingsgebied-7'. Daarnaast is het parapluplan Parkeernormen van toepassing. Omdat het bouwplan in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.", kan enkel medewerking worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure (projectbesluit).

Argumenten

- De ingediende zienswijze is inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen punten naar voren gekomen waaruit blijkt dat de omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd.
- Met het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders,

Verdere proces

Na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden-Nederland.

VERDIEPING

Inleiding

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.”. De voorgenomen bouw van de woningen is op basis van bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.” niet toegestaan. De te realiseren woningen en appartementen worden niet (geheel) binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de maximale goot- en bouwhoogte gerealiseerd, daarmee ontbreken de juiste bouw- en maatvoeringseisen. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend, mits de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat deze ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Met de invulling van dit woningbouwplan verbetert de ruimtelijke situatie aan de Nooitgedacht ten opzichte van de huidige situatie. Ook is sprake van vervuilde grond die gesaneerd moet worden. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is deze ontwikkeling positief. Het project bevat 14 woningen in het middensegment, waar een sterke behoefte aan is in Zeist.

Omdat het bouwplan in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan, kan enkel medewerking worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure (projectbesluit).

Procedure

Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wabo met een uitgebreide procedure (projectbesluit) worden afgeweken van het bestemmingsplan. De aanvrager heeft een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld, de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met het plan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

7 november 2023 heeft uw raad ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit 23RV067). Het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 15 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn is één pro forma zienswijze ingediend, welke op 9 januari 2024 is aangevuld met inhoudelijke gronden. De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien in een Nota van zienswijzen. Er zijn geen punten naar voren gekomen waaruit blijkt dat de gevraagde omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd.

De aanvraag heeft de wettelijke procedure doorlopen. Het college wordt voorgesteld om de Nota van zienswijzen vast te stellen en de zienswijze ongegrond te verklaren en de raad voor te stellen een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Als de raad hiermee instemt, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijze is inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen punten naar voren gekomen waaruit blijkt dat de omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze richt zich op de toename van de schaduwwerking, de aantasting van de privacy, de ontneming van vrij uitzicht en waardevermindering van de woning. In de nota van zienswijzen (bijlage 1) is op elke punt uit de zienswijze ingegaan. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt dan ook verwezen naar deze bijlage.

Met betrekking tot de woning van reclamante treedt een vermindering op van het aantal zonuren, privacy en een verandering van het uitzicht als gevolg van de realisering van dit bouwplan. Dit is met

name het gevolg van het feit dat de gronden tegenover de woning van reclamante in de huidige situatie onbebouwd zijn.

Er is ons inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamante. Ten aanzien van de bezonning wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. De nieuw te bouwen woningen liggen aan de overzijde van de straat Nooitgedacht en er wordt voldaan aan de regelgeving ten aanzien van de privacy. Ten aanzien van het uitzicht bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht van onbebouwde gronden. Het bouwplan betreft een stedelijke ontwikkeling in het centrumgebied van Zeist. Hierbij behoort enig verlies van privacy, zonuren en uitzicht van omwonenden tot het normale maatschappelijke risico. De inhoudelijke beoordeling van bovengenoemde punten uit deze zienswijze leidt niet tot de conclusie dat de aanvraag zou moeten worden geweigerd.

Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in Zeist. Op de percelen waarop deze ontwikkeling plaatsvindt staat verouderde bebouwing, braakliggend terrein en onbebouwd parkeerterrein. De bestaande bebouwing ter plekke van plandeel A draagt niet bij aan een uitnodigend straatbeeld. Ook is sprake van vervuilde grond die gesaneerd moet worden. Met de invulling van dit woningbouwplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit aan de Nooitgedacht ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe woningen en appartementen van plandeel A en B zijn zorgvuldig vormgegeven en ingepast in de omliggende stedelijke bebouwing. Maat, schaal en korrelgrootte sluiten beter aan op de omliggende bebouwing dan met de huidige blokvormige panden het geval is. Ook wordt het doorgaande straatbeeld door de nieuwe bebouwing beter begeleid, doordat de grote geasfalteerde ruimte (voorheen bestemd voor opslag van goederen/ auto's) komt te vervallen. Met de nieuwbouwwoningen wordt aangesloten op de rooilijnen van de bestaande bebouwing in deze straat. Tijdens de planvorming is deze rooilijn met 60cm naar achteren gelegd, om de afstand van de nieuwbouw tot de woningen aan de overzijde van de straat, waaronder die van reclamante, te vergroten. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de Nota van zienswijzen Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist en de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.1 De buurtparticipatie is goed uitgevoerd. Het bouwplan is afgestemd met omwonenden, door middel van bijeenkomsten en individuele gesprekken. De reacties zijn overwegend positief.

De buurtparticipatie, is in het collegebesluit van 2020 om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling als voorwaarde opgenomen. Dit is door de initiatiefnemer goed opgepakt. Vanuit de buurt (omwonenden Nooitgedacht en de Laan van Beek en Royen) is een aantal vertegenwoordigers georganiseerd. Er zijn ook twee bijeenkomsten geweest in theater Figi, waarvan één met de vertegenwoordigers vanuit de omwonenden op 26 november 2021 en één met alle omwonenden in juni 2022. Een verslag van de bijeenkomst uit juni 2022 is als bijlage bij de stukken gevoegd. De sfeer en samenwerking tijdens deze participatie was constructief. Het voornemen dat er op deze locatie een ontwikkeling plaats zal vinden wordt over het algemeen positief ontvangen. Men geeft aan blij te zijn met deze ontwikkeling en voelt zich goed geïnformeerd.

Hoewel het bouwplan over het algemeen positief is ontvangen, zijn ook kritische geluiden en/of opmerkingen meegegeven. Deze hebben met name betrekking op het aantal woningen, de daarmee samenhangende verkeersbewegingen en klinko's. Er is door enkele omwonenden aangegeven de woningen niet mooi te vinden. Ten aanzien van de architectuur en de gekozen steensoort is een aantal bewoners in overleg gegaan met de architect en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarin de gemaakte keuzes zijn toegelicht. Naar aanleiding van de participatie is het aantal appartementen naar omlaag bijgesteld, kan het aantal parkeerplaatsen (op basis van de huidige plannen 2 stuks) dat mogelijk extra wordt gerealiseerd worden verkocht aan omwonenden en zijn de woningen A1 t/m A9 60 cm naar achteren gelegd ten opzichte van de straat Nooitgedacht. Verder is een aantal individuele gesprekken gevoerd, om specifieke punten af te stemmen en individuele afspraken te maken. Door de gemeente is toegezegd dat, als de straat Nooitgedacht opnieuw wordt ingericht, voor dit nieuwe inrichtingsplan participatie met de buurt wordt georganiseerd.

2.2: Met het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Een omgevingsvergunning welke in strijd is met het bestemmingsplan en waarvoor met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 °van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, kunnen wij enkel verlenen nadat uw gemeenteraad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben (artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht). Met de afgifte van de definitieve verklaring

van geen bedenkingen wordt aan dit vereiste voldaan en kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

KANTTEKENINGEN

Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden Nederland en eventueel een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Dit kan voor de initiatiefnemer verdere vertraging van de uitvoering tot gevolg hebben.

Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad omtrent de Verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend. Dit besluit zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad www.officielebekendmakingen.nl, en op de gemeentelijke website.

Juridisch

Deze vergunningaanvraag heeft de benodigde wettelijke procedure doorlopen en kan, na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, verleend worden. Beroep kan worden ingesteld binnen 6 weken na de verzenddatum van de vergunning.

Duurzame aspecten

De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen paragraaf duurzaamheid heeft een goed beeld van het beleid van de gemeente Zeist op het gebied van de duurzaamheid. De BENG-berekening is correct uitgevoerd en de Energieprestatiegebouw toont aan dat de woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit op het gebied van energiezuinigheid. De MPG-berekening is inhoudelijk akkoord. De woningen voldoen ruimschoots aan de wettelijke eis van maximaal € 0,80 per jaar per m² bvo.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- Besluitvorming door B&W op 5 maart 2024;
- Agendacommissie op 12 maart 2024;
- Ronde tafel: maart/april 2024
- Besluitvorming door de gemeenteraad op 23 april 2024;
- Verlenen omgevingsvergunning en publicatie: zo snel mogelijk na 23 april 2024.

BIJLAGEN

Gelet op de hoeveelheid stukken, zijn voor de besluitvorming door college en gemeenteraad enkel de belangrijkste stukken bijgevoegd, zoals geveltekeningen, situatietekeningen en de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. De bouwtechnische stukken (bouwtechnische tekeningen en – berekeningen, principedetails, dwarsprofiel straat + details etc.) zijn desgewenst beschikbaar bij de vakafdeling).

1. Raadsvoorstel en – besluit
2. Geanonimiseerde zienswijze
3. Nota van Zienswijzen: Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist
4. Concept-vergunning
5. Verslag buurtbijeenkomst juni 2022
6. Aanvraagformulier
7. Plandeel A Woningen A1 t/m A9 (tekening AN.100, blad 1 t/m 15)
8. Plandeel A Hofwoningen A10 t/m A17 (tekening AN.101, blad 1 t/m 16)
9. Plandeel B Appartementen B1 t/m B10 (tekening AN.102, blad 1 t/m 9)
10. Plandeel bergingen
11. Situatietekening
12. Ruimtelijke onderbouwing Nooitgedacht september 23
 - Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 - Bijlage 2 Asbestinventarisatie
 - Bijlage 3 AERIUS-berekening
 - Bijlage 4 Quickscan flora & fauna
 - Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek
 - Bijlage 6 Watertoets
 - Bijlage 7 Bezonningsonderzoek
 - Bijlage 8 Nader onderzoek vleermuis
 - Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10 Ecologisch werkprotocol SMP Zeist
Bijlage 11 HO bomkraters en blindgangers gemeente Zeist

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 24RV023

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de Nota van zienswijzen Nooitgedacht 20 t/m 28a en 34 t/m 38 in Zeist en de zienswijze ongegrond te verklaren;
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024.

De raad voornoemd,

J. Janssen, griffier

J. Langenacker, voorzitter