



Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwen van een woning
aan de Van Renesselaan 64A te Zeist

Portefeuillehouder [REDACTED]
Opsteller [REDACTED]
Zaak/stuknummer 99133
Raadsvoorstel 23RV003

Ronde Tafel n.v.t.
Debat n.v.t.
Raadsvergadering 24 januari 2023

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dat tot doel heeft om de zienswijzenprocedure op te starten en uiteindelijk medewerking te verlenen aan een aanvraag omgevingsvergunning voor het opnieuw bouwen van een woning op het perceel Van Renesselaan 64A te Zeist met toepassing van een Wabo projectbesluit.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. In te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
3. Bij het uitblijven van zienswijzen de aanvraag aan te merken als een geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is, overeenkomstig het raadsbesluit 11RAAD0005 d.d. 31 mei 2011;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Besluit Raad 24 januari 2023:
Unaniem conform besloten.

BASIS

Inleiding

Op 24 juni 2022 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning aan de Van Renesselaan 64 A in Zeist (kenmerk OV20220787).

Voorgeschiedenis

Het perceel bevindt zich aan de achterzijde van de woningen aan de Van Renesselaan, het betreft tweedelijns bebouwing. De ligging van de woning op deze locatie achter de lintbebouwing van de Van Renesselaan is zo gegroeid door afgifte van een vergunning voor tijdelijke huisvesting in 1943. Deze vergunning was bedoeld voor de opvang van gezinnen die werden gerepatriëerd uit Nederlands-Indië. Deze oplossing was in eerste instantie van tijdelijke aard, maar is later verlengd. Na de verlenging hebben familieleden van initiatiefnemer deze woning sinds 1952 bewoond. De bouwkwiteit en materialisering van de woning is niet erg hoogstaand, aangezien in eerste instantie geen rekening is gehouden met langdurige bewoning. Initiatiefnemer wenst de bestaande bebouwing te slopen en hier een nieuwe vrijstaande woning te realiseren.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' heeft het betreffende perceel de enkelbestemming 'Wonen'. Het perceel heeft echter geen bouwvlak. Dit houdt in dat er volgens het bestemmingsplan geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd op het perceel. De kwaliteit van de huidige bebouwing is verouderd en op de lange termijn niet meer geschikt voor bewoning. Door verandering van eigenaar is nu het voornemen om bij de historisch gegroeide situatie van de woning een kwaliteitsslag te maken door het bouwen van een nieuwe duurzame woning. Op grond van de voorschriften is het niet mogelijk om de woning te bouwen.

Procedure

Dit bouwplan kan niet toegestaan worden met een simpele procedure. Er kan alleen medewerking worden verleend middels een Wabo projectbesluit, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo. De gevraagde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvrager heeft in dit kader zorg gedragen voor een goede ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende, van toepassing zijnde, specialistische onderzoeken.

Verklaring van geen bedenkingen

Van toepassing is de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Onderdeel hiervan is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door uw raad als bevoegd bestuursorgaan. Om de zienswijceprocedure te kunnen starten, dient de gemeenteraad in te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad kan uiteindelijk achterwege blijven indien er geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerp. Dit is overeenkomstig het besluit met kenmerk 11RAAD0005 van 31 mei 2011. Een exploitatieplan kan gemotiveerd achterwege blijven.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel om de verplichte wettelijke procedure door te lopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Argumenten hierbij zijn:

- Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing dat aantoont dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Het initiatief voldoet aan de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.
- Het initiatief sluit aan bij het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.
- De omwonenden zijn overwegend positief over het nieuwbouwplan.

Toelichtingen

x	Financiën	x	Juridisch		Risico's
x	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Na instemming van uw raad zal de ontwerpverklaring van geen bedenkingen alsmede het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal worden gepubliceerd op het gemeenteblad en de gemeentelijke website. Indien er geen zienswijzen worden ingediend zal na afloop van de terinzagelegging worden overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning. Indien er wel zienswijzen worden ingediend zal het plan voor definitieve besluitvorming nogmaals worden voorgelegd aan uw raad.

VERDIEPING

Inleiding

Het perceel bevindt zich aan de achterzijde van de woningen aan de Van Renesselaan, het betreft tweedelijns bebouwing. De ligging van de woning op deze locatie achter de lintbebouwing van de Van Renesselaan is zo gegroeid door afgifte van een vergunning voor tijdelijke huisvesting in 1943. Deze vergunning was bedoeld voor de opvang van gezinnen die werden gerepatrieerd uit Nederlands-Indië. Deze oplossing was in eerste instantie van tijdelijke aard, maar is later verlengd. Na de verlenging hebben familieleden van initiatiefnemer deze woning sinds 1952 bewoond. De bouwkwaliteit en materialisering van de woning is niet erg hoogstaand, aangezien in eerste instantie geen rekening is gehouden met langdurige bewoning.

Initiatiefnemer wenst de bestaande bebouwing te slopen en hier een nieuwe vrijstaande woning te realiseren.

Informatie omwonenden

Aanvrager heeft middels een verslag verklaard dat directe burens op de hoogte zijn gesteld van het initiatief en overwegend positief zijn over de plannen.

Duurzaamheid

Het Duurzaam Bouwen-beleid biedt helderheid over de eisen en ambities op het gebied van duurzaam bouwen bij nieuwbouw en renovaties van gebouwen in de gemeente Zeist. Met het initiatief wordt hieraan voldaan. De woning is energieleverend door in totaal 19 zonnepanelen op de woning en het bijgebouw te plaatsen, in plaats van 10 zonnepanelen die nodig zijn om in de energievraag van de woning te kunnen voorzien. Het hemelwater wordt in een regenton opgevangen en voor het overige gedeelte op eigen terrein in de grond geïnfiltreerd. Qua circulair bouwen blijkt uit de ingediende MPG-berekening dat met de berekende waarde van 0,557 ruimschoots wordt voldaan aan de aangescherpte eis van 0,72 van de gemeente Zeist. In het plan zijn ook voorzieningen getroffen voor vleermuizen door twee vleermuiskasten in de tuin op te hangen.

Het bouwplan voldoet aan de wettelijke duurzaamheidseisen en aan het aangescherpte duurzaamheidsbeleid van de gemeente Zeist.

ARGUMENTATIE

- Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing dat aantoont dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Het initiatief voldoet aan de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.
- Het voorstel draagt bij aan een Goed Leven in Zeist – er worden meer woningen mogelijk gemaakt, wat aansluit op onze beleidsdoelstellingen en het sluit aan bij het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.
- De omwonenden zijn overwegend positief.

TOELICHTING

Financiën

Ter onderbouwing en verdeling van de kosten dient een exploitatieplan vastgesteld te worden. Dit kan echter achterwege blijven indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De grond is eigendom van de initiatiefnemer. De afwenteling van eventuele planschade is vastgelegd in een separaat van deze procedure gesloten planschade-overeenkomst. De kosten ten aanzien van de procedure, zijnde de kosten voor het behandelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zullen via leges geïnd worden.

Communicatie

Na instemming van uw raad zal de ontwerpverklaring van geen bedenkingen met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal worden gepubliceerd op het gemeenteblad en de gemeentelijke website. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, zal er na afloop van deze terinzagelegging overgegaan worden tot verlening van de omgevingsvergunning.

Juridisch

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend indien de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat deze ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Na het opstarten van de zienswijzenprocedure is een ieder in de gelegenheid zienswijzen kenbaar te maken. De mogelijke zienswijzen worden meegenomen in de verdere besluitvorming. Bij het uitblijven van zienswijzen wordt voorgesteld de aanvraag aan te merken als een geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is, overeenkomstig het raadsbesluit 11RAAD0005 d.d. 31 mei 2011.

Op basis van de te voeren procedure dient op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wabo de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit ter onderbouwing en verdeling van de kosten. Het exploitatieplan kan echter op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wabo gemotiveerd achterwege blijven indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd. De grond is eigendom van de initiatiefnemer. De afwenteling van eventuele planschade is vastgelegd in een separaat van deze procedure gesloten planschade overeenkomst. Op grond hiervan is er geen sprake van verdere kosten als bedoeld in artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. De kosten ten aanzien van de procedure, zijnde de kosten voor het behandelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zullen via leges geïnd worden.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- Besluitvorming door college van B&W op 20 december 2022
- Presidium op 10 januari 2023
- Het college stelt voor aan presidium en uw raad om vanwege de kleinschaligheid, de feitelijke situatie en de overwegend positieve reacties, het raadsvoorstel zonder ronde tafel en debat te behandelen in de eerst volgende raadsvergadering.
- Besluitvorming door de gemeenteraad op 24 januari 2023

Evaluatie

n.v.t.

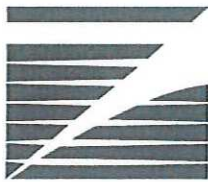
BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ontwerpbesluit Van Renesselaan 64A
- Bijlage 2: Aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Bijlage 3: Tekeningen aanvraag omgevingsvergunning: foto's, situatie, aanzichten, plattegronden doorsneden
- Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing
 - Bijlage 4-1: Quicksan ecologie
 - Bijlage 4-2: Verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 4-3: Aanvullende bodemonderzoek
 - Bijlage 4-4: Resultaat watertoets

Vanwege het grote aantal stukken die bij deze aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend, zijn bij dit voorstel de stukken toegevoegd welke voor de inhoudelijke besluitvorming door uw raad het meest van belang zijn. De bouwtechnische stukken, zoals bouwbesluitberekeningen, constructieve berekeningen e.d. zijn hierbij achterwege gelaten. Deze maken wel onderdeel uit van de aanvraag.

Via de griffie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar om de overige stukken op te vragen.

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 23RV003

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022;

BESLUIT:

1. Medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. In te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.
3. Bij het uitblijven van zienswijzen de aanvraag aan te merken als een geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, overeenkomstig het raadsbesluit 11RAAD0005 d.d. 31 mei 2011.
4. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 januari 2023.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter