

# RAADSVOORSTEL

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwen 2 woningen Duinweg 28 en 30 te Bosch en Duin



Gemeente **Zeist**

<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Welting	<b>Ontvangst griffie</b>	21 maart 2024
<b>Opsteller</b>	S.Balk	<b>Ronde Tafel</b>	
<b>Zaak/stuknummer</b>	298911	<b>Debat</b>	
<b>Besluit college</b>	19 maart 2024	<b>Raadsvergadering</b>	

## Onderwerp

Afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 2 woningen op Duinweg 28 en 30

## 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 bouwen van woningen op het perceel Duinweg 28 en 30 te Bosch en Duin met toepassing van een Wabo projectbesluit. Dit plan is nog onder het oude regime van de WABO ingediend.

## Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. 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;
3. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Kennis te nemen van het besluit van het college om af te wijken van de Woonvisie Zeist 2021-2025 waarmee wordt ingestemd dat de te realiseren woningen in het dure prijssegment van de differentiatietabel uit de Woonvisie vallen.

**Besluit Raad**

## Inhoud

Op 28 maart 2023 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 2 woningen aan de Duinweg 28 en 30 in Bosch en Duin.

## VERDIEPING

### Inleiding

Op de hoek Duinweg-Dennenweg te Bosch en Duin bevindt zich een maatschappelijk zorgcluster. Dit zorgcluster bestaat uit een drietal percelen. Het eerste perceel is momenteel bebouwd en in gebruik ten behoeve van de woon-zorgvoorziening 'De Wijngaard' van Accolade Zorg. Daarnaast is op het tweede perceel het leegstaande pand 'Boschlust' aanwezig. Tenslotte geldt voor het derde perceel dat Martha Flora hier in 2019 een nieuw particulier verpleeghuis heeft gerealiseerd. Met de ontwikkelopgave van Martha Flora heeft de locatie een nieuwe impuls gekregen en doet zich ook de kans voor om in een tweede ontwikkelfase het leegstaande pand 'Boschlust' aan te pakken. Het leegstaande pand 'Boschlust' is voor het uitoefenen van de zorgvraag vanuit Martha Flora niet langer noodzakelijk. Daarbij komt dat het pand kwalitatief en bouwtechnisch gezien in de huidige staat geen reële mogelijkheden biedt voor een nieuwe invulling dan wel transformatie. Het perceel waartoe 'Boschlust' behoort is daarmee in onbruik geraakt en kan worden gezien als 'resterend'. Op dit moment zijn er krakers in dit pand gehuisvest. Met de sloop van Boschlust doet zich de kans voor om extra parkeergelegenheid voor 'de Wijngaard' te realiseren. Daarnaast is er ruimte voor het realiseren van een tweetal woningen, waarbij het ter plaatse aanwezige boskarakter behouden blijft. Op deze manier krijgt het besluitgebied een toekomst bestendige invulling en wordt op passende wijze invulling gegeven aan de tweede fase van de ontwikkelingen in het gebied.

Op 28 maart 2023 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 2 woningen aan de Duinweg 28 en 30 in Bosch en Duin.

Het voornemen bestaat om het pand te slopen en een tweetal woonkavels te realiseren, georiënteerd op de Duinweg. De woningen worden ingepast met behoud van de aanwezige bomen. Met de sloop van 'Boschlust' ontstaat er onder andere ruimte om extra parkeerplaatsen voor 'De Wijngaard' te realiseren, waarmee de nu aanwezige parkeerdruk zal afnemen. Tevens kan de verdere verloedering en verpaupering van 'Boschlust' tegen worden gegaan. De extra parkeergelegenheid kan binnen de aanwezige maatschappelijke bestemming gerealiseerd worden. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Ook is een collegebesluit nodig voor het afwijken van de woonvisie.

## ARGUMENTEN

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

1. De ontwikkeling maakt deel uit van een herontwikkelingsopgave.
2. Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
3. Het initiatief voldoet aan de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
4. Er worden duurzame woningen gerealiseerd.
5. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

### Per beslispunt

#### 1.1 *De ontwikkeling maakt deel uit van een herontwikkelingsopgave*

De ontwikkeling maakt deel uit van de volledige herontwikkelingsopgave van het aanwezige maatschappelijke vastgoed zoals deze een aantal jaren geleden is gestart. Daarbij is verouderde zorgbebouwing gedeeltelijk gesloopt en is daarvoor in de plaats een compact bouwvolume teruggeplaatst. Een deel van de oude in onbruik geraakte bebouwing is nog op het terrein aanwezig. Vanuit deze aanvraag zal deze bebouwing (thans bekend als Boschlust) ook worden gesloopt en ruimte maken voor een parkeerplaats ten behoeve van het naastgelegen zorgcentrum 'de Wijngaard'. In ruil hiervoor worden 2 woningen teruggebouwd.

#### 2.1 *Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

In het geldende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens is het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist van toepassing. Op grond van de regels van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' is het niet mogelijk om de woningen te bouwen. 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.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin ingegaan wordt op de ruimtelijke aspecten voor een afwijking van het bestemmingsplan. Op basis van de positieve adviezen van de interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

**3.1** *Het initiatief voldoet aan de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.*

Op basis van de informatie en tekeningen die bij de aanvraag zijn gevoegd, is het plan getoetst aan de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2012. Hieruit is gebleken dat voldaan wordt aan de eisen.

**4.1** *Er worden duurzame woningen gerealiseerd.*

Bij de bouw van de woningen wordt voldaan aan de eisen van BENG en deze zullen gasloos zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling om energiezuinige woningen te realiseren. Verder worden zo veel mogelijk duurzame materialen toegepast en wordt ingezet op het realiseren van compacte bebouwing zodat de woonpercelen zo groen mogelijk worden ingevuld en daarmee het natuurlijke en bosrijke karakter aanwezig blijft. Er wordt getoetst aan ons Duurzaam Bouwen beleid.

**5.1** *De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.*

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.

## **Kanttekeningen**

Het te realiseren woningbouwprogramma voldoet niet aan de Woonvisie 2021-2025. Voor het plan is in 2020 een conceptaanvraag ingediend en getoetst aan de Woonvisie 2016-2020. Op basis van deze conceptaanvraag is in 2021 een akkoord gegeven op het plan.

Het gebied valt buiten de rode contour, waar woningen in principe niet mogen worden toegevoegd. Bestaande stedelijke functies buiten de rode contour mogen echter vervangen worden door een andere stedelijke functie, mits deze geen extra afbreuk doet aan de omgeving en de oppervlakte van de bebouwing niet toeneemt. In dit geval is sprake van vervanging van te slopen bebouwing, voor vervangende nieuwbouw met 2 woningen. De woningen zijn in maat en gezamenlijke oppervlakte kleiner dan de te slopen maatschappelijke bebouwing. Met de woningen wordt aangesloten op de directe omgeving met grote vrijstaande huizen op bosrijke percelen. Voor deze locatie kunnen twee woningen zodanig worden ingepast dat waardevolle boomgroepen behouden kunnen blijven. Als men hier aan de woonvisie zou willen voldoen betekent dit een substantieel hoger aantal woningen, wat leidt tot privacy hinder, parkeerdruk en / of bijgebouwendruk. Vanwege de bestaande ruimtelijke structuur met grote vrijstaande kavels in het bos is dit niet wenselijk. Daarnaast zouden dan ook de bouwmogelijkheden buiten de rode contour worden overschreden. Om de gehele businesscase rond te krijgen moeten het woningen zijn in het dure segment.

Vanuit de woonvisie heeft de bouw van woningen in het dure segment geen prioriteit. Afwijking van de gewenste woningdifferentiatie is in deze noodzakelijk vanwege de haalbaarheid van de herstructurering van het terrein. Het is van groot belang om verloedering van dit terrein tegen te gaan, een impuls te geven aan de groenstructuur en noodzakelijke infrastructuur voor het zorgcentrum te realiseren. Ook vanwege de ruimtelijke inpassing is het niet wenselijk noch mogelijk om de Woonvisie hier één op één te volgen. Hierdoor kan besloten worden om af te wijken van de Woonvisie en de differentiatietabel.

## **TOELICHTING**

### **Participatie**

Er is geparticipeerd met de naastgelegen zorginstellingen en de Vereniging Bosch en Duin. Laatstgenoemde heeft aangegeven niet akkoord te zijn met de plannen. Ondanks deze bezwaren vinden wij het realiseren van de woningen op deze plek een goede toevoeging dat voldoende aansluit bij de door ons gewenste ruimtelijke kwaliteiten.

### **Juridische aspecten**

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.

## VERDERE PROCES

### Planning en uitvoering

- Besluitvorming door college van B&W op 19 maart 2024
- Agendacommissie op 9 april 2024
- Het college stelt voor aan de agendacommissie en raad om vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling het raadsvoorstel zonder ronde tafel en debat te behandelen in de eerst volgende raadsvergadering.
- Besluitvorming door de gemeenteraad op 23 april 2024
- Na besluitvorming het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage te leggen.
- Bij geen zienswijzen kan daarna het besluit worden genomen.
- Bij zienswijzen wordt een zienswijzennota opgesteld en wordt het voorgenomen besluit opnieuw aan de Raad voorgelegd ter besluitvorming.

### 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.

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.

### BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ontwerpbesluit
- Bijlage 2: Aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Bijlage 3: Situatie
- Bijlage 4: Tekeningen woning A
- Bijlage 5: Tekeningen woning B
- Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 7: Bomeneffectanalyse

*Vanwege het grote aantal stukken die bij deze aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend, zijn bij dit collegevoorstel de stukken toegevoegd welke voor de inhoudelijke besluitvorming door het college 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.*

# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

24RV025

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024;

## **BESLUIT:**

1. In te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. 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;
3. 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

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter