



Gemeente **Zeist**

<b>Portefeuillehouder</b>	Mw. L. Hoogstraten	<b>Ontvangst griffie</b>	04 april 2024
<b>Opsteller</b>	E. Eilander	<b>Ronde Tafel</b>	-
<b>Zaak/stuknummer</b>	24RV029/324498	<b>Debat</b>	-
<b>Besluit college</b>	02 april 2024	<b>Raadsvergadering</b>	23 april 2024

Onderwerp

**Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Comeniuslaan 60, Zeist**

### **Doel van het voorstel**

Voorgesteld wordt bijgaand bestemmingsplan "Comeniuslaan 60" gewijzigd vast te stellen. Daarmee creëert uw raad de planologische voorwaarden voor de nieuwbouw van maximaal vijftien nieuwe appartementen op het perceel Comeniuslaan 60 te Zeist.

### **Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen, zoals opgenomen in de bijgaande nota van zienswijzen;
2. Te besluiten, als bedoeld in 7.17 Wet Milieubeheer, dat geen milieueffectrapportage benodigd is;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald;
4. Het bestemmingsplan "Comeniuslaan 60" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355. BPComeniusln60-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 3 augustus 2023.

#### **Besluit Raad 23 april 2024:**

Er wordt unaniem ingestemd met het voorstel.

### **Inhoud (korte samenvatting)**

Op het perceel Comeniuslaan 60 in Zeist staat een vrijstaande bungalow uit de jaren '60. De initiatiefnemer/ ontwikkelaar is sinds 2017 bezig met de ontwikkeling van een plan om het verouderde pand te slopen en op het ruime perceel (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) appartementen in drie gebouwen te realiseren. Intensief overleg met de gemeente en de omgeving heeft geleid tot een bouwplan voor vijftien appartementen. Om dit plan mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan en het bouwplan. Het bestemmingsplan kan derhalve gewijzigd worden vastgesteld. Op basis van het overgangsrecht uit de Omgevingswet is de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing.

## VERDIEPING

### Inleiding (met aanleiding en historie; voorafgaande raadsbesluiten met link)

Op het perceel Comeniuslaan 60 in Zeist staat een vrijstaande bungalow uit de jaren '60. Het pand verkeert in een matige bouwkundige staat en wordt op dit moment deels anti-kraak bewoond. De initiatiefnemer/ ontwikkelaar is sinds 2017 bezig met de ontwikkeling van een plan om het verouderde pand te slopen en op het ruime perceel (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) appartementen in drie gebouwen te realiseren. Bij eerdere besluiten heeft het college ingestemd met respectievelijk twaalf kwadrantwoningen (mei 2019) en achttien appartementen (juni 2020), steeds in drie appartementen- gebouwen. Naar aanleiding van het besluit van juni 2020 is er een intensief contact met de buurt ontstaan waarbij is geschaafd aan het plan voor de achttien appartementen. Dit heeft geresulteerd in een aangepast bouwplan voor vijftien appartementen. Op 18 januari 2022 heeft het college een positief principebesluit genomen ten aanzien van dit plan. Om dit bouwplan te realiseren is gewerkt aan een ontwerpbestemmingsplan. Met het ontwerpbestemmingsplan heeft het college op 4 juli 2023 ingestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan kan derhalve gewijzigd worden vastgesteld.

## ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

### 1.1. *De ingediende zienswijzen dienen te worden beoordeeld.*

Tijdens de ter inzage legging zijn van een drietal overheidsinstellingen zienswijzen ontvangen. Zij hebben aanvullende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan. Het gaat hier om de Veiligheidsregio Utrecht (VRU), Rijkswaterstaat (RWS) en de Provincie Utrecht (PU).

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van de toelichting, een onderliggend onderzoek, de verbeelding, de regels en het bouwplan. Voor een overzicht van alle aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 van de nota van zienswijzen. De nota is bijgevoegd als bijlage 1. Hieronder zal kort op de zienswijzen worden ingegaan.

Naar aanleiding van de zienswijze van de VRU is de toelichting op een specifiek onderdeel van het aspect externe veiligheid aangepast. Dit specifieke onderdeel zal, conform het advies van de VRU, worden behandeld bij de aanvraag omgevingsvergunning. Daarna zal de ingangspartij van bouwdeel C worden verplaatst naar de zuidgevel.

De zienswijze van RWS heeft geleid tot een aanvulling van het akoestisch onderzoek en de toelichting met de onderzoeksparameters van het akoestisch onderzoek. Daarnaast verzoekt RWS geïnformeerd te worden over het advies van de VRU. Door toezending van de nota van zienswijze en de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze van de VRU wordt aan dit verzoek voldaan. Tot slot heeft RWS verzocht afstand te bewaren tussen de geluidswal en de ontwikkellocatie voor, tijdens en na de bouw van de appartementen. Aan dit verzoek wordt toegekomen door de aanwezigheid van het perceel van een derde die tussen het perceel van RWS en het perceel van de ontwikkelaar in ligt. Van dit andere perceel zal evenmin gebruik worden gemaakt.

De meest ingrijpende aanpassing komt naar aanleiding van de zienswijze van de PU. De PU heeft verzocht om ruimte te reserveren op het perceel van de ontwikkelaar ten behoeve van een mogelijk toekomstig trace voor de HOV tussen de wijk Vollenhove en het Utrecht Science Park te Utrecht. Hoewel er nog geen duidelijkheid is over een mogelijk trace door de wijk Vollenhove en derhalve ook nog zeker geen zicht op een trace langs de geluidswal van de A28 heeft de initiatiefnemer gemeend zijn medewerking te verlenen aan dit verzoek van de provincie. Om die reden is op de verbeelding de

locatie voor de noodzakelijke bergingen aan de noordzijde van de ontwikkellocatie in zijn geheel enkele meters naar het oosten opgeschoven. Daarnaast is op de verbeelding een zone aangeduid die vrij moet blijven van bebouwing. Dit is vervolgens in de regels geborgd. Hiermee is voldoende ruimte gereserveerd voor de eventuele realisatie van de HOV, als in de toekomst zou mogen blijken dat een trace van de HOV langs de geluidswal van de A28 en de Comeniuslaan 60 het enige reële trace is. Wat het meest haalbare trace wordt zal echter in de komende jaren, uit gedegen onderzoek, moeten blijken. Met dit besluit wenst de gemeente dan ook nog enkel trace aan te wijzen, danwel uit te sluiten. Het is slechts bedoeld om te voorkomen dat dit trace bij voorbaat wordt uitgesloten.

## 1.2 *Ambtshalve wijzigingen*

Er is geen aanleiding voor ambtshalve wijzigingen.

2.1. *Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan en er is geen sprake van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) noodzakelijk maakt.*

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moeten de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen via een vormvrije m.e.r.-beoordeling (m.e.r. = milieu-effectrapportage) in beeld worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te nemen of er wel of niet een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

## 3.1 *De anterieure overeenkomst regelt de verantwoordelijkheden tussen partijen*

Bij besluit van 4 juli 2023 heeft u ingestemd met de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. In de gesloten overeenkomst komen partijen overeen welke rechten en plichten zij onderling hebben, wat de omvang van de planontwikkeling betreft en hoe onder andere wordt omgegaan met financiële verplichtingen. Onder dit laatste vallen onder andere de kosten die de gemeente maakt in verband met de ambtelijke inzet en de nadeelscompensatie / planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. Voor de financiële aspecten wordt verwezen naar de paragraaf "financiële toelichting".

## 4.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan de relevante ruimtelijke eisen*

Door de ontwikkelaar is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De toelichting gaat in op het planvoornemen en de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

Zoals onder 1.1 is aangegeven, leiden de ingekomen zienswijzen tot enkele aanpassingen, maar blijft de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar.

De toelichting, regels en de verbeelding zijn bijgevoegd als bijlage 2.

## 4.2 *Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing.*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op basis van het overgangsrecht is nog de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing en nog niet de Omgevingswet.

## **TOELICHTING**

## Participatie

De omgeving is in 2021, nauw betrokken geraakt bij de planvorming. Dit heeft destijds geleid tot enkele aanpassing van het eerdere plan. Het uiteindelijke plan is op 27 oktober 2021 door middel van een planpresentatie uitgebreid gepresenteerd aan de omwonenden. Hierbij bestond voor de deelnemers ook de mogelijkheid om vragen te stellen. Deze vragen zijn beantwoord. Daarnaast zijn de omwonenden geïnformeerd voor het vervolg van de procedure. Vervolgens is er tot aan de ter inzage legging van het ontwerpplan gewerkt aan de uitwerking hiervan. Daarna is de buurt betrokken gebleven bij inrichtingsaspecten en geïnformeerd over de planning. Dit samenspel heeft er toe geleid dat er door omwonenden geen zienswijzen zijn ingediend.

## Financiële toelichting

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten om kostenverhaal te verzekeren en gemaakte afspraken te borgen.

## Juridische aspecten

### 1. *Bestemmingsplan*

De procedure zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Het vaststellen van een herziening van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad, daarom wordt u voorgesteld dit plan vast te stellen. Wettelijk is vastgelegd, dat in het besluit benoemd staat welke ondergrond gebruikt is voor bijgevoegde Verbeelding (plankaart). Ook is het nodig om in het besluit te vermelden hoe de kosten van de gemeente gedekt zijn (in dit geval via een overeenkomst) en vast te stellen dat voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapportage benodigd is.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In het overgangsrecht is geregeld, dat (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, waarvan de ter inzage legging begint vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) worden afgehandeld. Na deze datum kunnen geen bestemmingsplannen meer in procedure worden gebracht en zullen vergelijkbare ontwikkelingen via een aanpassing van het (tijdelijke) 'Omgevingsplan van Rechtswege' geregeld moeten worden.

### 2. *Geen exploitatieplan vanwege anterieure overeenkomst*

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat er door de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan (voor bepaalde bouwplannen) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, als het verhaal van kosten anderszins is geregeld, in dit geval via de anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer is een dergelijke anterieure overeenkomst gesloten.

## Duurzame aspecten

In paragraaf 4.4 van de toelichting is uiteengezet dat het plan in lijn is met het duurzaamheidsbeleid. Het plan voorziet in de volgende programmatische onderdelen m.b.t. duurzaamheidsaspecten.

- De te realiseren nieuwbouwwoningen zijn energieleverend;
- Er worden zo veel mogelijk zonnepanelen geplaatst;
- Geen aansluiting hemelwaterafvoer op riolering;
- Waterberging van minimaal 45 liter per m2 bebouwd grondoppervlak;
- Minimaal twee typen voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen;
- Behoud van waardevol groen;
- Aangescherpte MPG eis met 10%;
- Toepassen secundaire of bio-based materialen van minimaal 5% volume.

Voor genoemde programmatische onderdelen worden ook geborgd in de anterieure overeenkomst.

## Samenhang met andere projecten

Er is geen direct verband met andere projecten in de gemeente, danwel de wijk Vollenhove. Het plan levert indirect wel een bijdrage aan de woningbouwbehoefte in Zeist en de wijk Vollenhove. In deze wijk is behoefte aan dit type woningen.

Daarnaast houdt dit plan rekening met de komst van een HOV-tracé door de wijk Vollenhove, door niet bij voorbaat een mogelijk tracé langs de A28 te blokkeren.

## VERDERE PROCES

### Planning en uitvoering

April/mei 2024 : beeld- en oordeelsvorming plan in raad  
28 Mei 2024 : besluitvormende raad  
Juni 2024 : informeren initiatiefnemer over het besluit  
Juni 2024 : periode reactieve aanwijzing provincie  
Juli 2024 : ter inzage legging vastgestelde bestemmingsplan.  
Daarna Plan onherroepelijk in werking of behandeling beroep bij de Raad van State

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar over gaan tot het realiseren van de appartementen.

### Communicatie

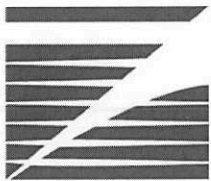
De vaststelling van het bestemmingsplan maken we op de reguliere wijze via de eigen website, in het Gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en op het digitale platform [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) / [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd.

### Evaluatie

n.v.t.

## BIJLAGEN

1. Nota van zienswijzen
2. Het bestemmingsplan "Comeniuslaan 60", dat bestaat uit:
  - a) Toelichting
  - b) Bijlagen bij toelichting
  - c) Regels
  - d) Bijlagen bij regels
  - e) Verbeelding (plankaart)



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 24RV029

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024;

## BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen, zoals opgenomen in de bijgaande nota van zienswijzen.
2. Te besluiten, als bedoeld in 7.17 Wet Milieubeheer, dat geen milieueffectrapportage benodigd is.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald.
4. Het bestemmingsplan "Comeniuslaan 60" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355. BPCo-meniusln60-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 3 augustus 2023.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

De raad voornoemd,

H.R.A. Beenen, plv. griffier

J. Langenacker, voorzitter