

Koelewijn Bouw

Ons kenmerk	WABO-2023-001532	Datum	11 februari 2026
Uw kenmerk	OLO 7457169	Behandeld door	
Bijlage(n)	Diversen	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Beschikking

Geachte heer

Op 22 december 2022 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het realiseren van 18 woningen, betreffende 16 woningen t.b.v. begeleid wonen, 1 begeleiderswoning en 1 bijeenkomstgebouw/ gezamenlijke woning. Uw aanvraag heeft ook betrekking op het realiseren van een "volksgebouw". Het totale project staat bekend als het Hofje van Zeist. Het betreft de locaties Het Hofje 1 t/m 18 en Minckelerslaan 36 en 36A te Zeist.

Het verbouwen van het gebouw van de postduivenvereniging maakt onderdeel uit van het project, maar niet van deze aanvraag. De verbouwingswerkzaamheden aan dit gebouw kunnen zonder vergunning worden uitgevoerd. Mocht blijken dat er toch wijzigingen plaatsvinden waarvoor een vergunning noodzakelijk is, zal deze alsnog moeten worden aangevraagd

De omgevingsvergunning met bijlagen en gewaarmerkte stukken treft u bij deze brief aan. Aan de vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Wij vragen u om de vergunning en de bijlagen goed door te lezen.

Specifieke aandachtspunten voor de activiteit bouwen

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na het voltooien van het werk kan een toezichthouder bij u langskomen. Bij hem kunt u ook terecht met vragen over de uitvoering.

U dient de start (uiterlijk 2 dagen van tevoren) en het einde van de bouw te melden bij de gemeente, zodat de toezichthouder hiervan op de hoogte is. In de bijlage leest u hoe u dat doet. Wij wensen u veel succes met uw werkzaamheden!

Nadere informatie

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met [REDACTED], bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zeist,



Team Ruimtelijke Ontwikkeling

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 22 december 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor het realiseren van 18 woningen, betreffende 16 woningen t.b.v. begeleid wonen, 1 begeleiderswoning en 1 bijeenkomstgebouw/ gezamenlijke woning. Uw aanvraag heeft ook betrekking op het realiseren van een "volksgebouw". Het totale project staat bekend als het Hofje van Zeist.

Het betreft de locaties Het Hofje 1 t/m 18 en Minckelerslaan 36 en 36A te Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nummers 3014, 3371, 4332, 4333, 5742, 6031, 6033 en 6334.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-2023-001532.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op **11 februari 2026** de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 woningen, betreffende 16 woningen t.b.v. begeleid wonen, 1 begeleiderswoning en 1 bijeenkomstgebouw/ gezamenlijke woning. Uw aanvraag heeft ook betrekking op het realiseren van een "volksgebouw". Het totale project staat bekend als het Hofje van Zeist. Het betreffen de locaties Het Hofje 1 t/m 18 en Minckelerslaan 36 en 36A te Zeist.

De verbouwing van het gebouw van de postduivenvereniging maakt deel uit van het bouwproject, maar niet van dit besluit omdat deze verbouwingswerkzaamheden zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Het bouwplan voorziet onder meer in bouwwerkzaamheden waarvoor op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Daarom is het hele besluit, conform artikel 3.10 Wabo, voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het besluit heeft betrekking op de activiteiten:

- Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo).

Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Bijlagen en gewaarmerkte stukken

U vindt bij dit besluit drie bijlagen. Het is belangrijk om deze bijlagen goed te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u de wettelijke grondslag en motivering van dit besluit om u de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage 2: Voorschriften

Aan uw vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Welke dat zijn, leest u in deze bijlage. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

In bijlage 3 vindt u belangrijke nadere informatie over de verleende vergunning.

Gewaarmerkte stukken

Dit zijn alle gegevens (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij dit besluit horen.

Legeskosten

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Zeist. Wij zijn uitgegaan van vastgestelde bouwkosten van € 1.249.978,00 (excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Activiteit bouwen	€
Beoordeling welstand	€
Activiteit strijdig gebruik (buitenplanse grote afwijking)	€
Activiteit 'uitweg'	€
Publicatiekosten	€
Totaal:	€

Uitvoeringskosten van € 2.467,03 voor het aanleggen van de uitweg en het verwijderen en planten van de boom zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De oppervlakte van de uitweg = de lengte à 4,1 meter x de breedte à 3 meter = 12,3 m².

A	Aanlegkosten eerste 3 m ²	
B	Resterende aanlegkosten: 9,3 m ² à € 62,60	
C	Kosten verwijdering/herstel bestaande uitweg	
D	Kosten toezicht	
E	Kosten verwijderen en planten boom incl. voorbereiding en nazorg.	

Totaal uitvoeringskosten excl. BTW

€

Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een aanslag voor de verschuldigde leges.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.officiëlebekendmakingen.nl, op www.omgevingswet.overheid.nl en op de gemeentelijke website www.zeist.nl onder 'Bekendmakingen'.

Beroep

Gelet op de voorbereiding van het besluit met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Awb, kan een belanghebbende na het nemen van het besluit beroep aantekenen. Op dit besluit is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende binnen de beroepstermijn van 6 weken alle beroepsgronden in het beroepschrift moet opnemen; deze gronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Ook kunnen nadien geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Een gemotiveerd beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag waarop het definitieve besluit ter inzage is gelegd worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift begint met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Wanneer u beroep aantekent, dient u in het beroepschrift in ieder geval het volgende te vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de redenen waarom u beroep aantekent;
- indien het beroepschrift niet in het Nederlands is opgesteld, dient u voor een goede Nederlandse vertaling te zorgen.

Tevens moet u het beroepschrift ondertekenen. Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Meestal treedt een besluit, ondanks een bezwaar- of beroepsschrift, direct in werking. In het besluit zelf kunt u terug zien wanneer het besluit in werking treedt. Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaar- of beroepsschrift kunt u bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaar- of beroepsschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. U kunt dit verzoek indienen bij: de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Digitaal kunt u een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Bezwaar tegen de leges

Als u het niet eens bent met de berekening van het legesbedrag kunt u daartegen bezwaar maken. Ook kunt u bezwaar maken als u het niet eens bent met de hoogte van de geraamde bouwsom (op grond waarvan de leges zijn berekend). Het maken van bezwaar is alleen mogelijk door binnen zes weken, na de datum waarop u de factuur ontvangen hebt, een schriftelijk bezwaar in te dienen bij de BghU.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 (Wabo). Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Bouwbesluit

Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Omdat wij niet alle onderdelen hebben kunnen toetsen, vindt u in bijlage 2, onder 2: Bouwen, aanvullende voorschriften.

Bouwverordening

Voor zover we uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Bestemmingsplan

De percelen Het Hofje 1 t/m 18 te Zeist liggen in het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.” en hebben de bestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding ‘kas’. De percelen Minckelerslaan 36 en 36A hebben de bestemming “Maatschappelijk”. Daarnaast geldt voor het gehele bouwplan de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’. Tevens is het “Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist” van toepassing.

Uw bouwplan betreft het realiseren van 18 woningen, betreffende 16 woningen t.b.v. begeleid wonen, 1 begeleiderswoning en 1 bijeenkomstgebouw/ gezamenlijke woning. Uw aanvraag heeft ook betrekking op het realiseren van een “volksgebouw”.

Bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.”

Het bouwplan voldoet **niet** aan de regels van het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.. De locatie waar op het perceel bebouwing is toegestaan, is aangegeven met een bouwvlak. Met de aanduiding 4,5 meter is de maximale bouwhoogte voor de kas aangegeven. Voor het volksgebouw geldt een bouwhoogte van maximaal 5 meter, voor de opslagunits maximaal 3 meter en voor het gebouw van de postduivenvereniging maximaal 8,5 meter. Voor het gebouw van de postduivenvereniging geldt een maximale goothoogte van 4 meter. Het bouwplan past niet geheel binnen de bouwmogelijkheden van de bestemmingen, het bouwvlak en de maximale bouwhoogte worden overschreden. Tevens voldoet het plan niet aan de gebruiksbepalingen van de bedrijfsbestemming.

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

In de gemeente Zeist wordt ter plaatse van het plangebied het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Op basis van de digitale procedure van de watertoets wordt geconcludeerd dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Een standaard wateradvies van het waterschap volstaat. Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben slechts een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Vanuit het aspect water is er daarom geen aanleiding nadere afstemming met het hoogheemraadschap vorm te geven.

Onderzocht is of het mogelijk is om medewerking te verlenen aan uw bouwplan door af te wijken van de bestemmingsplanregels. Zie het onderzoek onder “Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)”. Dit is het geval, mede onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van onderhavig besluit.

Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist

In de ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, is voldoende aangetoond dat wordt voldaan aan het “Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist”. Zo voorziet het bouwplan in een inrichting van de buitenruimte waarmee op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het Hofje van Zeist, gebaseerd op de bewoning van de woningen door jongvolwassenen met een lichte verstandelijke beperking.

De doelgroep zal zelf geen auto rijden. Rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van bezoekers, verzorgers en andere ondersteunende functies.

Afwijken Woonvisie, versnellingsopgave

Het woningbouwprogramma sluit niet volledig aan bij de woningbouwdifferentiatie zoals omschreven in de Woonvisie Zeist 2021-2025. Het bouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen, het programma kent geen middeldure of dure koopwoningen. Het bouwplan voorziet echter wel in een aantoonbare woningbehoefte. De 18 wooneenheden worden opgericht als sociale huurwoning en dragen daarmee bij aan de lokale behoefte aan betaalbare woningen.

Het project Hofje van Zeist maakt onderdeel uit van de Versnellingsopgave Huisvesting van de gemeente Zeist, waarmee de gemeente het project heeft aangemerkt als een ruimtelijk en functioneel wenselijke ontwikkeling die versneld tot uitvoering dient te worden gebracht. De gemeenteraad besloot op 24 januari 2017 in te stemmen met de Versnellingsopgave Huisvesting en wordt sindsdien periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang van projecten die deel uitmaken van deze versnellingsopgave. Het Hofje van Zeist maakt onderdeel uit van deze opgave en periodieke verantwoording.

Welstand

Uw bouwplan voldoet naar ons oordeel aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 5 september 2023 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit.

Met bovenstaande motivering is de weigeringsgrond weggenomen en mag de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo)

Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Uw bouwplan betreft het realiseren van 18 woningen, betreffende 16 woningen t.b.v. begeleid wonen, 1 begeleiderswoning en 1 bijeenkomstgebouw/ gezamenlijke woning. Uw aanvraag heeft ook betrekking op het realiseren van een "volksgebouw". Het totale project staat bekend als het Hofje van Zeist.

Wij mogen alleen een vergunning voor deze activiteit verlenen, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en deze conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing.

Wij zijn van oordeel dat het verzoek planologisch aanvaardbaar is. Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende specialistische onderzoeken. Hieruit blijkt dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Hierin zijn onder andere beleidskaders aangehaald ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van positieve adviezen van interne en externe adviseurs zijn er geen belemmeringen om het plan te realiseren.

Het plangebied kent 2 duidelijk te onderscheiden stadsfragmenten:

- het feitelijke hofje, toegankelijk en afgesloten met een rolhek;
- het terrein met de duivenvereniging en het volksgebouw.

Om het bouwplan te kunnen realiseren worden de bestaande bouwwerken (zoals de kassen, het bestaande volksgebouw en de opslagunits) gesloopt. Het nieuwe volksgebouw krijgt een andere locatie binnen het plangebied. Het gebouw van de duivenvereniging wordt uitgebreid aan de noordzijde en wordt geschakeld aan het nieuwe volksgebouw. Het plangebied wordt ingericht als woongebied voor jongvolwassenen met een beperking. Jongvolwassenen met een lichte verstandelijke beperking kunnen hier onder begeleiding zelfstandig wonen.

Er worden 16 woningen gerealiseerd in een gekromd bouwblok dat in de kromming verbonden is door 2 extra woningen. Eén van deze 2 extra woningen is bestemd voor begeleiders en de andere woning als gemeenschappelijke ruimte. Deze 2 woningen hebben elk een aparte berging bij de entree van het hofje. Voor de andere woningen is er een gemeenschappelijke berging die zich ook bij de entree van het hofje bevindt. Iedere woning heeft een eigen tuintje. De 2 extra woningen hebben een grotere tuin met een overdekte buitenruimte. Door de indeling van het perceel liggen de achtertuinen van de woningen aan de noord- en oostzijde (de kant van de aangrenzende woningen).

De hofjesbebouwing vormt één aaneengesloten rijtje van woningen onder een hellend dak. Het dak is aan de tuinkant 3 meter hoog en aan de kant van het hofje 7 meter hoog. In het hellende dak zitten geen ramen, waardoor er geen direct zicht is op de achtertuinen van omliggende woningen.

Het midden van het hofje zal worden ingericht ten behoeve van stadslandbouw (moestuin) waarbij een kleine kas op het terrein wordt gerealiseerd. Het perceel wordt met hagen en hekwerk afgescheiden van de omliggende percelen en de zijtak van de Kritzingerlaan aan de zuidzijde.

Het hofje wordt ontsloten via de Minckelerslaan waar de toegang verbreed zal worden. Parkeren vindt plaats buiten het hofje, het hofje is enkel te betreden via de bergingsblokken. Er loopt een weg bestemd voor langzaam verkeer langs de voorzijde van de woningen om deze te kunnen bereiken.

Conclusie

Met de beoogde invulling als hierboven omschreven en ingediende ruimtelijke onderbouwing is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Afwijken gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

De betreffende woningen worden gasloos, duurzaam en conform het gestelde in het Bouwbesluit 2012 opgericht. Onderzocht is in hoeverre volledig kan worden aangesloten bij het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Hierbij is gebleken dat niet volledig aan het beleid kan worden voldaan, mede gezien de opgave om de woningen als sociale huurwoning op te richten; een gegeven dat de financiële investering in de woningen beperkt. Desalniettemin betreft het een duurzaam bouwplan waarbinnen gebruik wordt gemaakt van moderne technieken, om de woningen zo duurzaam mogelijk en tegelijk betaalbaar op te richten. Het betreft onder andere de volgende maatregelen:

- *Zonnepanelen 2 tot 3 stuks per woning;*
- *Warmtepompen zijn per woning voorzien. Woningen zijn gasloos;*
- *Isolatie uitwendige scheidingsconstructie voldoet aan het Bouwbesluit;*
- *Infiltratie hemelwater van de daken van de woningen en van het terrein in de bodem;*
- *Gebruik en onderhoud moestuin wordt ingevuld door de gebruikers. Er is hiervoor een onverhard middendeel van het terrein bestemd;*
- *De hoeveelheid verharding is beperkt tot het noodzakelijke. In verband met bereikbaarheid door de brandweer en andere hulpdiensten moet rondgereden kunnen worden.*

Uitweg maken en/of veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

De aanvraag is getoetst aan artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) en het Beleid uitwegen gemeente Zeist. Volgens artikel 2:12 lid 3 Apv en het Beleid uitwegen gemeente Zeist, mogen wij alleen een vergunning verlenen voor deze activiteit, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden. Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Bruikbaarheid van de weg

Uw plan betreft het maken van een extra uitweg om de parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren.

Bescherming van uiterlijk aanzien van de omgeving en groenvoorzieningen in de gemeente

De realisatie van een uitweg mag niet binnen 3 m van houtopstanden (bomen) worden uitgevoerd. In deze situatie is dit wel het geval. In overleg wordt de boom verwijderd. Deze wordt op een andere locatie met een nieuwe boom gecompenseerd.

Afweging

Voor de ontsluiting van het Hofje (de woningen) is een nieuwe ontsluitingsweg nodig. Het ontwerp en aanleg van de ontsluitingsweg en de uitweg is opgenomen in een anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar is gesloten. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Door de aanleg van deze nieuwe ontsluitingsweg is er een nieuwe uitrit nodig om de parkeerplaatsen rond het gebouw van de postduivenvereniging te bereiken. De aanvraag voor deze uitrit is beoordeeld en meegenomen in dit besluit.

De uitweg is breder dan 3 meter, aangezien uitweg aansluit op een smalle weg. Er staat weliswaar een boom in de weg. Deze is echter van mindere kwaliteit en zal zich nooit meer volledig ontwikkelen. De positie van de boom is een weigeringsgrond voor de uitwegvergunning. Echter, na overleg met de afdeling beheer openbare ruimte, adviseur groen, is overeengekomen dat de boom verwijderd zal worden en verderop een nieuwe boom zal worden herplant. De uitvoeringskosten hiervoor worden apart in rekening gebracht.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Het bouwplan valt onder de Algemene verklaring van geen bedenkingen die de gemeenteraad in haar besluit van 9 november 2021 heeft afgegeven voor projecten die onderdeel uitmaken van de Zeister Versnellingsopgave.

Crisis en Herstelwet

Op basis van bijlage 1, artikel 3.1 van de Crisis- en herstelwet is deze van toepassing bij dit project, aangezien het om 18 woningen gaat.

- Bijlage 1, artikel 3.1 van de Crisis- en herstelwet:
“ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens [afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening](#) of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden”

Publicatie

Het ontwerpbesluit is op 21 februari 2024 gepubliceerd in het Gemeenteblad ([officielebekendmakingen.nl](#)) en op de gemeentelijke website [www.zeist.nl](#) onder 'Bekendmakingen'.

Ter inzage

De ontwerpvergunning inclusief de bijbehorende stukken hebben met ingang van 22 februari 2024 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb. Gedurende deze periode zijn er zes zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is een nota van zienswijzen opgesteld, waarin de zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in het bouwplan en de omgevingsvergunning. Deze zienswijzen worden derhalve ongegrond verklaard. Deze nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Met bovenstaande motiveringen en het verlenen van een afwijking van de regels van het bestemmingsplan is de weigeringsgrond weggenomen en mag alsnog de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Op grond van het bepaalde in artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. ALGEMEEN

- U mag pas gebruik maken van de vergunning vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. Als gedurende de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de rechtbank, dient u de uitspraak van de rechter af te wachten om te weten of u van de vergunning gebruik mag maken.
- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de gemeentelijke toezichthouder.
- Indien wordt afgeweken van dit besluit met alle bijbehorende gegevens moet dit direct worden gemeld bij het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (Team RO).
- Op basis van deze vergunning mogen alleen de werkzaamheden gerealiseerd worden welke op de aangeleverde stukken staan. Wijzigingen op deze vergunningen zullen opnieuw beoordeeld moeten worden en opnieuw vergund worden.
- U moet de vergunning tonen als de politie of een toezichthouder van de Gemeente Zeist daarom vraagt.

Contact opnemen met de gemeente

- Twee dagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via www.zeist.nl/meldenbouw.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Het is aan te raden om van te voren foto's te maken van het openbaar gebied. Eventuele schade zal verhaald worden op de vergunninghouder.

Openbare ruimte

- Aanwezige brandkranen of waterputten dienen tijdens de werkzaamheden vrij gehouden te worden van obstakels.
- Voor het eventueel gebruiken van gemeentegrond en/of het tijdelijk plaatsen van bouwhekken en/of containers, dient vooraf overleg te worden gepleegd met het Team RO.

Asbest

- Bouwwerken en/of objecten van vóór 1994 (ingangsdatum verbod op asbest) zijn verdacht op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen. Voor deze bouwwerken en/of objecten geldt een **wettelijke inventarisatieverplichting**. Voorafgaand het indienen van een sloopmelding zal er dan ook een asbestinventarisatie uitgevoerd moeten worden die gelet op reikwijdte en geschiktheid tenminste de uit te voeren werkzaamheden beslaat. Bedrijven die de asbestinventarisatie uit kunnen voeren kunt u vinden op www.ascert.nl.
- Naast de Omgevingsvergunning moet er in de volgende gevallen ook een sloopmelding (www.omgevingsloket.nl) ingediend worden voordat de sloop- en/of asbestverwijderingswerkzaamheden starten;
 - Wanneer er geen asbest is aangetroffen, maar er tijdens de sloop meer dan 10 m³ aan bouw- en sloopafval vrijkomt;
 - Wanneer er asbest verwijderd dient te worden.
- Als tijdens de verbouwwerkzaamheden onvoorzien/ onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met de gemeente en de Omgevingsdienst regio Utrecht via asbestmeldingen@odru.nl of telefonisch op 088 - 022 5000.

2. BOUWEN

Bouwbesluit

Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de constructieve berekeningen en tekeningen, ter controle zijn ingediend bij het Team RO. Dit betreffende de navolgende gegevens:

- Algemeen
 - Sonderingen
 - Funderingsadvies
- Hoofdgebouw
 - Tekeningen en berekeningen wapening fundering
 - Tekeningen en berekeningen rib-cassette begane grond
 - Tekeningen en berekeningen kanaalplaten verdiepingsvloer
 - Tekeningen en berekeningen luifel 1e verdiepingsvloer
 - Werkplaatstekeningen en detailberekeningen luifel 1e verdiepingsvloer
 - Wanduitslagen kalkzandsteenwanden
- Volksgebouw en berging
 - Tekeningen en berekeningen wapening fundering
 - Tekeningen en berekeningen systeemvloer begane grond
 - Tekeningen en berekeningen staalconstructie volksgebouw
 - Werkplaatstekeningen en detailberekeningen staalconstructie volksgebouw
 - Wanduitslagen kalkzandsteenwanden
- Deze constructieve overzichtstekeningen kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of e-mailen naar bwt-toezicht@zeist.nl onder vermelding van het kenmerk WABO-2023-001532. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze gegevens worden begonnen.
- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens het Bouwbesluit 2012. Als nadere voorwaarden worden in ieder geval opgelegd:
 - Afdeling 8.1, het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het
 - uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.
 - Afdeling 8.2, afvalscheiding. Het bouwafval dient gescheiden te worden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU), telefoon 088 - 022 5000.
 - Voorwaarden zoals benoemd in het advies van de OdrU, d.d. 10 en 11 juli 2023 (aanvullend op het advies van 8 maart 2023 en 8 februari 2024), maken onderdeel uit van dit besluit en hier moet aan voldaan worden.
 - Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt geadviseerd om contact op te nemen met een 'toezichthouder nieuwbouw' van de afdeling Toezicht van de VRU via het mailadres risicobeheersing@vru.nl.

Brandweer

- De zijde van de constructieonderdelen die grenzen aan de buitenlucht moeten, met uitzondering van de op as A gelegen constructieonderdelen van het Volksgebouw, voldoen aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
- De zijde van de op as A gelegen constructieonderdelen van het volksgebouw die grenzen aan de buitenlucht, moeten voldoen aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
- De plaats en uitvoering van de bluswatervoorziening moet in overleg met Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding incidentbestrijding, team Operationele voorbereiding (opv@vru.nl) worden bepaald.
- De verbindingsweg moet over een breedte van ten minste 3,25 meter moet geschikt zijn voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 17.000 kg.
- Voor de definitieve uitvoering en het aanvragen van een sleutelbuis moet u contact opnemen met de directie brandweerrepressie van de Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding incidentbestrijding, team Operationele voorbereiding via brandweertoegang@vru.nl.

Hemelwater

- Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten).

Milieu – bodem

- de locatie is geschikt te maken voor de beoogde functie. Er is voor de verdere (plan)ontwikkeling nog verder onderzoek noodzakelijk, er moet sanering plaatsvinden. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige bodemverontreiniging met PAK, sanerende maatregelen zijn nodig om deze risico's weg te nemen. Na de sloop van de opstallen en het verwijderen van verhardingen en begroeiing dient tevens een bodemonderzoek op asbest (NEN5707, inclusief een goede maaiveldinspectie) uitgevoerd te worden.

Inhoudelijke onderbouwing

Uit het bodemonderzoek (1) blijkt dat sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Deze bodemverontreiniging levert bij de voorgenomen functie mogelijk gezondheidsrisico's voor de gebruikers van het plangebied. Sanerende maatregelen zijn nodig om deze risico's weg te nemen. Omdat sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging, hebben wij het rapport doorgezonden aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht). Het is niet toegestaan werkzaamheden op of in een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging uit te voeren zonder instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb).

De provincie Utrecht heeft de uitvoering van de Wbb-taken uitbesteed aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (Vanaf 1 januari Omgevingsdienst Utrecht).

Ten tijde van het verkennend en het nader bodemonderzoek (1 en 2) kon geen volledige maaiveldinspectie plaatsvinden. Wij adviseren na het verwijderen van de opstallen, verhardingen en begroeiing minimaal aanvullend een maaiveldinspectie te laten uitvoeren volgens de NEN 5707. Indien de maaiveldinspectie daartoe aanleiding geeft moet ook bodemonderzoek op asbest (NEN5707) worden uitgevoerd.

Achtergrondinformatie

ODRU: beoordeling verkennend bodemonderzoek (2) december 2021

- Op een aantal deellocaties is vermoedelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De resultaten van het bodemonderzoek (1) geven aanleiding om nader onderzoek volgens de NTA5755 en de NEN5707 uit te voeren.
- Nader onderzoek volgens de NTA5755 is nodig om de omvang van de verontreiniging met PAK in beeld te krijgen. Daarnaast moet worden bepaald of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- In verband met de aanleg van stadstuinbouw wordt geadviseerd om ook de verontreiniging met lood (>210 mg/kg d.s.) beter in beeld te brengen.
- Omdat er asbest in de bodem is aangetroffen boven de interventiewaarde en boven de norm voor nader onderzoek, moet een nader onderzoek asbest volgens de NEN5707 worden uitgevoerd.
- Als aandachtlocaties moet de onverharde bodem (tot 0,10 m-mv) bij de druppelzones van de 2 bergingen en de fietsenstalling nader worden onderzocht. Of als er tegels liggen is het nodig dat de op afschot liggende onverharde bodem wordt onderzocht (tot 0,1 m-mv).
- Proefgaten 109 en 116 zijn in de betonverharding gezet, het onderzoek moet worden uitgevoerd na het verwijderen van deze verharding.
- Omdat er sprake is van veel begroeiing adviseren wij om het terrein op te schonen en de opstallen te laten verwijderen voordat het nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Bij de sloop en het opschonen van het terrein mag de bodem niet worden geroerd zodat de maaiveldinspectie voor nader onderzoek asbest nog kan worden uitgevoerd en om de verspreiding van de verontreiniging met PAK te voorkomen.

Nader bodemonderzoek (1)

Ten bate van het nader bodemonderzoek, naar aanleiding van het aantreffen van verontreinigingen met lood, zink en PAK in de bovengrond (tot 0,5 m-mv), zijn 13 boringen tot 1,0 m-mv gezet. Ter plaatse van boring N07 en N12 is de grond tot 0,5 m-mv sterk verontreinigd met PAK. In de overige bovengrondmonsters zijn lichte overschrijdingen met lood, zink en PAK aangetroffen.

De oppervlakte van de sterke verontreiniging met PAK wordt geraamd op 80 m2 en heeft een volume van 40 m3. Het betreft vermoedelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nader onderzoek asbest in grond (1)

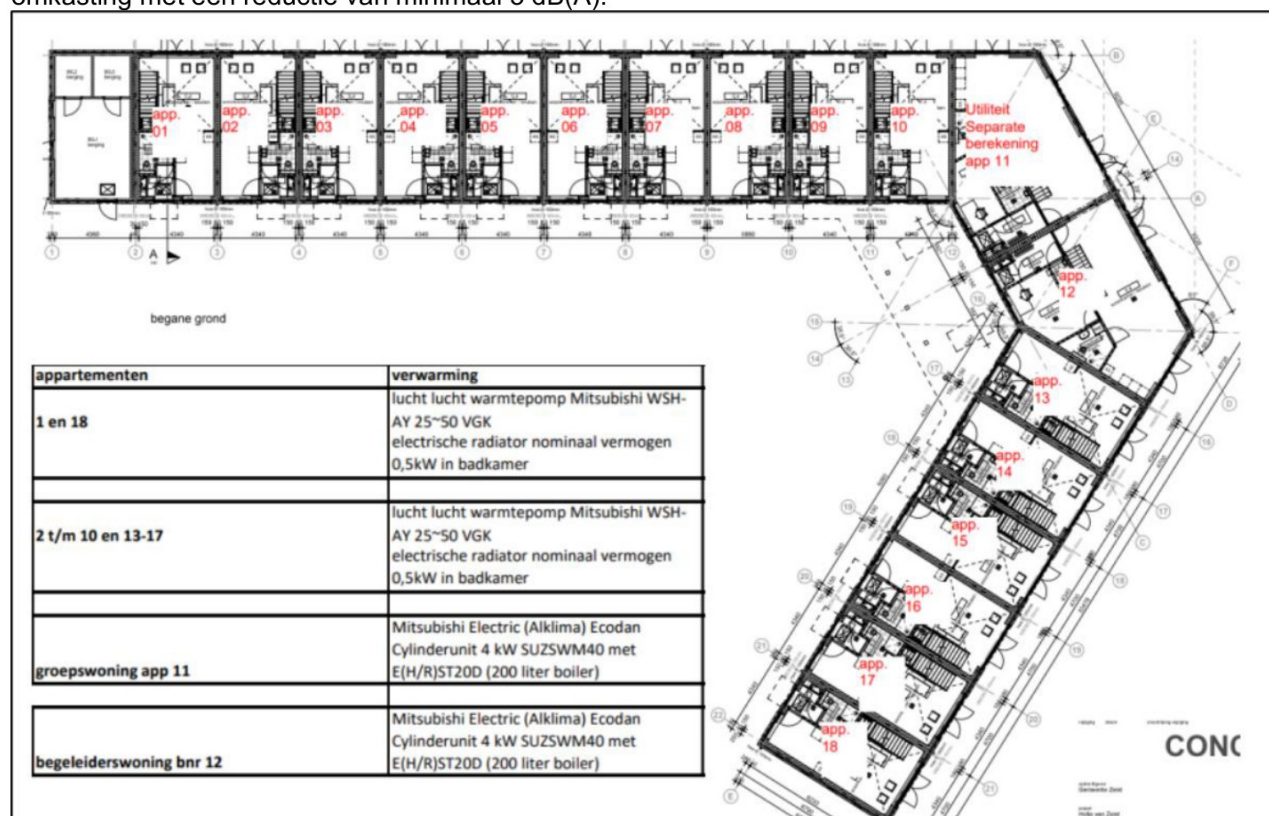
Ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging met asbest uit het verkennende bodemonderzoek (2) zijn 5 proefsleuven geplaatst. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond van de ruimtelijke eenheid asbest aanwezig is, interventiewaarde voor asbest wordt niet overschreden (84,5 mg/kg ds).

In het rapport wordt de afwijking van het lage drooggewicht benoemd. Het is niet de verwachting dat de afwijking invloed heeft op het resultaat.

Ter plaatse van de druppelzones overschrijdt asbest de detectielimieten, de interventiewaarde voor asbest wordt niet overschreden. PCB wordt in de druppelzones niet aangetroffen.

Milieu – geluid

Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de bij de woningen warmtepompen worden toegepast conform onderstaande figuur. De buitenunits hiervan dienen te worden voorzien van een omkasting met een reductie van minimaal 5 dB(A).



Bij een keuze voor een ander type warmtepomp dient te worden aangetoond dat het geluidvermogeniveau van de buitenunit niet hoger is dan de waarden die gelden voor de hierboven genoemde types. Het betreft hierbij zowel het nominaal vermogen als het maximale geluidvermogeniveau van een lucht-water warmtepomp. Dit treedt normaliter op bij de hoogste watertemperatuur en de laagste buitencondities. Bijvoorbeeld tijdens het bereiden van warmtapwater van +55°C en de laagste buitenlucht temperatuur (-10°C) waarbij de compressor en de ventilator in de hoogste stand staan (A-10/W55).

Bouwverordening

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens de Bouwverordening 2010.

Ecologie, natuurinclusief bouwen

- Wij vinden een groene omgeving en een goede biodiversiteit binnen onze gemeente belangrijk. Door het project natuurinclusief te realiseren kunt u hieraan een bijdrage leveren. Dit kan bijvoorbeeld door het inbouwen van 'nestmogelijkheden' voor dieren zoals vleermuizen of vogels.

BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Intrekken van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 2.33 Wabo. Wij gaan niet over tot intrekking voordat wij u daarover hebben gehoord.

Schorsing van een besluit

Tijdens de beroepsprocedure kan de indiener van een beroepsschrift tegelijkertijd een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat tot de inhoudelijke behandeling van het beroep is afgerond niet mag bouwen. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam uw burens te informeren over uw plan (als dat nog niet is gebeurd).

Onherroepelijk besluit

Indien u gebruikt maakt van een vergunning terwijl deze nog niet onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Een vergunning is onherroepelijk als daartegen geen beroep is ingesteld of wanneer de eventuele beroepsprocedures zijn afgerond en de vergunning in stand is gelaten.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

De omgevingsvergunning dient altijd op de bouwplaats aanwezig te zijn. Een controlerende ambtenaar moet dit besluit en de gewaarmerkte stukken kunnen inzien.

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw bouwplan nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar ons Bouwloket of het Ondernemersplein.

Privaatrechtelijke aspecten

U heeft een omgevingsvergunning verkregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten. (Aspecten tussen burens en eventuele eigenaren).

Wet natuurbescherming

Indien u werkzaamheden gaat verrichten die gevolgen hebben voor beschermde planten en dieren, heeft u een ontheffing nodig van de Wet Natuurbescherming. Het is onder andere verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verstoren, te verwonden of te doden, eieren te vernielen, verblijfplaatsen (waaronder foerageergebieden en rustplekken op vlieg- en migratieroutes) te vernielen of te beschadigen en om groeiplaatsen van beschermde plantensoorten te vernielen.

Bij voorkeur heeft u deze ontheffing aangevraagd bij Provinciale Staten voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning. Wij wijzen u erop dat u, bij uitvoering van deze omgevingsvergunning, rekening dient te houden met eventuele voorschriften zoals deze opgenomen kunnen worden in de verklaring van geen bezwaar. Als u de verklaring van geen bezwaar niet verkrijgt, kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.