Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Verklaring van geen bedenkingen appartementencomplex Dolderseweg 123A

Portefeuillehouder	Wethouder Welting	**Ontvangst griffie**	8 juli 2026
Opsteller	F. Boussihmad	**Ronde Tafel**	8 september 2026
Zaak/stuknummer	1041363/RV26.054	**Debat**	
Besluit college	07-07-2026	**Raadsvergadering**	22 september 2026

Onderwerp

Afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een appartementencomplex met 14 appartementen aan de Dolderseweg 123A in Den Dolder.

Doel van het voorstel

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, dat tot doel heeft om de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een appartementencomplex met 14 appartementen aan de Dolderseweg 123A te Den Dolder met toepassing van een Wabo projectbesluit.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de verklaring 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 (Wabo);
2. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Besluit Raad

Unaniem aangenomen (31 voor / 0 tegen)

Inhoud (korte samenvatting)

Voor de locatie Dolderseweg 123A in Den Dolder ligt een plan voor de realisatie van een appartementencomplex met 14 appartementen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft de initiatiefnemer een participatietraject doorlopen met omwonenden en is het bouwplan aangepast. Het aantal woningen is verminderd van 16 naar 14 appartementen.

Van de 14 appartementen vallen 12 appartementen binnen het middensegment uit de Woonvisie Zeist. Daarbij wordt een groter aandeel woningen gerealiseerd in het segment midden-laag dan de woningbouwdifferentiatietabel 2023 voorschrijft. Daarnaast worden twee appartementen in het hoge segment gerealiseerd. Deze woningen zijn noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid van het project.

Omdat de aanvraag niet past in het bestemmingsplan, is een verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad om af te wijken. Dit plan valt nog onder het oudere regime van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dat is de voorganger van de sinds 2024 geldende Omgevingswet.

VERDIEPING

Inleiding

Op 12 december 2023 is door Kuipers Commercieel Vastgoed een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een appartementencomplex aan de Dolderseweg 123A te Den Dolder.

De planlocatie ligt aan de noordzijde van het dorp Den Dolder. In de huidige situatie staat er één vrijstaande woning van twee bouwlagen met een kap. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Maria Christinakerk wat onlangs door de gemeente is aangekocht om in de toekomst te fungeren als dorpshuis, ten oosten van het plangebied ligt de Nieuwe Dolderseweg (N238). Aan de zuidzijde van het plangebied staan onder andere woningen, de Remia fabriek en het treinstation Den Dolder. Aan de westkant van het plangebied is voornamelijk woningbouw aanwezig. Hieronder vindt u een kaartje met de planlocatie en omgeving weergegeven.



Het bouwplan voorzag oorspronkelijk in de realisatie van 16 appartementen met een positieve afwijking van de woningbouwdifferentiatietabel 2023 uit de Woonvisie Zeist: 62,5% midden-laag en 37,5% midden-hoog, in plaats van de voorgeschreven verhouding van 50%/50%. Dit plan paste binnen de Algemene verklaring van geen bedenkingen als onderdeel van de Zeister versnellingsopgave.

Het ontwerpbesluit heeft vervolgens met ingang van 21 november 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend, voornamelijk door direct omwonenden. In de zienswijzen zijn zorgen geuit over de verdichting van de locatie, aantasting van privacy en vermindering van het woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de initiatiefnemer een participatietraject doorlopen met de omwonenden. Dit traject heeft geleid tot aanpassingen van het bouwplan. Daarbij is het aantal appartementen teruggebracht van 16 naar 14 en zijn aanvullende maatregelen getroffen op het gebied van ecologie, groen en ruimtelijke kwaliteit. Hieronder een impressie van het nieuwe bouwplan.



Door de aanpassing van het bouwplan, valt deze niet meer onder de algemene verklaring van geen bedenkingen en dient voor het verlenen van de omgevingsvergunning door uw raad, een verklaring van geen bedenkingen door uw raad te worden afgegeven

ARGUMENTEN

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

a. Het aangepaste plan levert een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave en sluit grotendeels aan bij de doelstellingen van de Woonvisie.
b. Er worden duurzame woningen gerealiseerd.
c. Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
d. Het initiatief voldoet aan de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving
e. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

1.1 Het aangepaste plan levert een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave en sluit grotendeels aan bij de doelstellingen van de Woonvisie.

Het nieuwe bouwvolume is ruim groter dan het bestaande volume. Dit grotere volume sluit echter goed aan op de omliggende bebouwing aan de Doctor Ramaerlaan en op de tegenoverliggende bebouwing aan de Dolderseweg. Ook wordt er voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Het plan voorziet in een belangrijke toevoeging van woningen, voornamelijk binnen het segment middelduur.

Omdat de aanvraag op 12 december 2023 is ingediend, vormt de woningbouwdifferentiatietabel 2023 het toetsingskader voor de beoordeling van het woningbouwprogramma. De woningbouwdifferentiatietabel 2023 gaat voor deze ontwikkeling uit van een verdeling van 50% woningen in het segment midden-laag en 50% woningen in het segment midden-hoog.

Naar aanleiding van het participatietraject is het plan aangepast naar 14 appartementen. Het aangepaste woningbouwprogramma bestaat uit:

- 8 appartementen in het segment midden-laag;
- 4 appartementen in het segment midden-hoog;
- 2 appartementen in het hoge segment.

Van de 14 appartementen worden daarmee 12 appartementen gerealiseerd binnen het middensegment. Binnen deze 12 appartementen bedraagt het aandeel midden-laag 66,7% en het aandeel midden-hoog 33,3%.

Hiermee wordt nog steeds een groter aandeel woningen gerealiseerd in het betaalbare deel van het middensegment dan de woningbouwdifferentiatietabel 2023 voorschrijft.

De twee appartementen in het hoge segment betreffen penthouses op de bovenste bouwlaag. De initiatiefnemer heeft voldoende onderbouwd dat deze noodzakelijk zijn voor de financiële uitvoerbaarheid van het project.
Hierbij speelt mee dat het aantal woningen gedurende het participatietraject is teruggebracht van 16 naar 14 appartementen. Zonder deze twee appartementen in het hoge segment komt de haalbaarheid van het project onder druk te staan.

Daartegenover staat dat de ontwikkeling tegelijkertijd voorziet in een groter aandeel woningen in het segment midden-laag dan de woningbouwdifferentiatietabel 2023 voorschrijft. Per saldo wordt daarmee een substantieel deel van het programma gerealiseerd binnen het betaalbare deel van het middensegment.
Ook passen de 12 middendure appartementen nu zowel in de prijsgemiddelden als maximumprijzen van de (geïndexeerde) differentiatietabel.

1.2 Er worden duurzame woningen gerealiseerd
Met de ontwikkeling wordt een verouderde, niet-energiezuinige woning vervangen door 14 nieuwe, duurzame woningen. Per saldo worden hierdoor 13 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Zeist. Dit is in lijn met het speerpunt “Duurzaam wonen in Zeist” uit de woonvisie, waarbij de belangrijkste doelstelling is om in 2050 energieneutraal te zijn in de gemeente Zeist en waarbij nieuwbouw geen energievraag mag toevoegen. Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities van de woonvisie.

Het voorstel draagt bij aan een Goed Leven in Zeist – er worden betaalbare en duurzamere appartementen mogelijk gemaakt, wat aansluit op onze beleidsdoelstellingen. Zie onder het kopje “duurzame aspecten”.

Het college heeft op 7 juli 2026 ingestemd met de onder 1.1 beschreven afwijkingen van de woningdifferentiatietabel.

1.3 Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
In het geldende bestemmingsplan ‘Den Dolder Noord’ heeft het perceel de bestemming ‘Maatschappelijk’. Tevens is het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist van toepassing. Op grond van de regels van het bestemmingsplan ‘Den Dolder Noord’ past het realiseren van woningen binnen de maatschappelijke bestemming niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is het appartementencomplex voor een groot gedeelte buiten het bouwvlak gesitueerd. Daardoor is het bouwplan strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft de bestemming te wijzigen door middel van een bestemmingsplan-wijziging naar onder andere “wonen-gestapeld”. Het ingediende bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan het wijzigen van de bestemming. Samen met de aanvrager is gekozen om het project mogelijk te maken met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt, in plaats van een bestemmingsplanwijziging.

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. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij speelt tevens mee dat de aanvraag binnen de contouren van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Den Dolder Noord’.
Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

1.4 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 2010. Hieruit is gebleken dat voldaan wordt aan de eisen.

2.1 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 project wijkt gedeeltelijk af van de woningbouwdifferentiatietabel doordat twee appartementen in het hoge segment worden gerealiseerd. Tegelijkertijd wordt een groter aandeel woningen gerealiseerd in het segment midden-laag dan de woningbouwdifferentiatietabel voorschrijft. De afwijking wordt daarnaast gemotiveerd vanuit de financiële uitvoerbaarheid van het project. Er is daarom geen sprake van precedentwerking voor projecten die niet voldoen aan de Woonvisie om andere redenen dan de financiële haalbaarheid.

TOELICHTING

Participatie
Er zijn door de initiatiefnemer participatiebijeenkomsten georganiseerd met de omwonenden en de gebruikers van de naastgelegen kerk voor en tijdens looptijd van de aanvraag. De aanvrager heeft een participatieverslag ingediend.
Na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit heeft de initiatiefnemer nogmaals geparticipeerd met de omwonenden. De zorgen van omwonenden hadden voornamelijk betrekking op de omvang van het bouwplan, privacy, groen, ecologie en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat.
Deze gesprekken hebben geleid tot een aangepast bouwplan. Daarbij is de setback van de bovenste verdieping nog meer teruggebracht, het aantal appartementen verminderd van 16 naar 14 woningen en zijn aanvullende maatregelen getroffen op het gebied van groen, ecologie en ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt het dak uitgevoerd als een gemengd kruidendak, wat een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarnaast versterkt de groene inrichting van het terrein de duurzaamheidsambities en draagt bij aan een klimaatbestendige buitenruimte.

De uitkomsten van het participatietraject zijn vastgelegd in een participatieverslag dat onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.

Financiële toelichting
Zoals is uitgelegd onder “argumenten”, onderdeel ‘2.1. de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd’, zijn alle kosten van de gemeente gedekt en loopt de gemeente geen financieel risico.

Juridische aspecten
Omdat de aanvraag in 2023 is ingediend, wordt de aanvraag niet onder de Omgevingswet maar onder de Wabo behandeld.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de 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 afgifte van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad, wordt de definitieve omgevingsvergunning verleend, wordt de vergunning met de bijbehorende stukken gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep tegen het besluit aantekenen bij de rechtbank.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst inzake planschade en woningdifferentiatie gesloten, waarin naast planschade tevens anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en instandhoudingstermijn voor de betaalbare woningen is opgenomen van 10 jaar.

Duurzame aspecten
Het bouwplan sluit aan bij het gemeentelijke beleid Zeist bouwt duurzaam en draagt bij aan de ambities op het gebied van energie, klimaatadaptatie, groen- en natuurinclusief bouwen en circulariteit.

De appartementen worden gasloos gerealiseerd en voldoen ruimschoots aan de wettelijke BENG-eisen. De totale energiebehoefte (BENG 1) bedraagt 64,8 kWh/m² per jaar, de benodigde primaire energie (BENG 2) 2,81 kWh/m² per jaar en het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) 96,6%.

Ook op het gebied van circulariteit presteert het project goed. De milieuprestatie van het gebouw bedraagt € 0,625 per m² BVO per jaar en blijft daarmee ruim onder de wettelijke grenswaarde van € 0,80 per m² BVO. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om de milieubelasting van bouwmaterialen te beperken.

Daarnaast zijn voorzieningen voor vogels en vleermuizen opgenomen en vindt herplant plaats met inheemse bomen met een hoge natuurwaarde. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke uitgangspunten voor groen- en natuurinclusief bouwen en blijft het groene karakter van de omgeving behouden. De kap en compensatie zijn geregeld in de separaat verleende omgevingsvergunning met dossiernummer WABO-2024-006715.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering
- Besluitvorming door college van B&W op 7 juli 2026;
- Besluitvorming door gemeenteraad op 22 september 2026;
- Na besluitvorming raad verklaring van geen bedenkingen, wordt de vergunning definitief verleend;
- Na besluit definitieve omgevingsvergunning wordt beroepstermijn van zes weken opgestart;
- Start bouw staat onder voorbehoud ingepland op eind 2026 / begin 2027.

Communicatie
De definitieve omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen zullen worden gepubliceerd in het gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), de gemeentelijke website (www.zeist.nl) en via regels op de kaart (https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

BIJLAGEN
1. Aanvraagformulier
2. Tekeningen aanvraag omgevingsvergunning: situatie, plattegronden, aanzichten en doorsneden
3. Impressies ontwerp
4. Situatietekening klimaatadaptatie
5. Ruimtelijke onderbouwing
6. Ecologisch werkprotocol Dolderseweg 123A
7. Intentieverklaring planaanpassingen
8. Landschappelijk situatietekening
9. Beplantingsschema terreininrichting
10. Participatieverslag 22-11-2023
11. Participatieverslag omwonenden 22-03-2024
12. Boom effect analyse
13. Memo Boom effect analyse
14. Compensatieplan Boom effect analyse
15. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Dolderseweg 123A (archief)

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

Gemeente Zeist

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel: Verklaring van geen bedenkingen appartementencomplex Dolderseweg 123A
Nr. RV26.054

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 juni 2026;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de verklaring 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 (Wabo);
2. 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 22 september 2026

De raad voornoemd,

ValidSigned door Eva Lemaier
op 24-09-2026

drs. E.M.H. Lemaier, griffier

ValidSigned door Joyce Langenacker
op 24-09-2026

drs. J. Langenacker, voorzitter