

TOELICHTING

bij het

BESTEMMINGSPLAN ANTONLAAN - WEESHUISLAAN

van de gemeente

Zeist

Opdrachtnummer	:	99.186
Auteurs	:	<i>mRO, maatschap</i> voor Ruimtelijke Ordening
IDnr.	:	NL.IMRO.0355.BPAntonWeeshuisIn-VS01
Datum	:	maart 2012
Versie	:	6
Vastgesteld d.d.	:	20 maart 2012 - Besluitnr. 12RAAD022
Inhoud	:	Toelichting Bijlagen bij de toelichting Regels Verbeelding

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING	8
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	OMGEVING VAN HET PLANGEBIED	9
2.2	BESTAANDE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED	11
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.1.1	<i>Nota Ruimte (2006)</i>	<i>13</i>
3.1.2	<i>Overige wettelijke kaders</i>	<i>15</i>
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.2.1	<i>Beleidslijn nieuwe Wro</i>	<i>15</i>
3.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009</i>	<i>16</i>
3.2.3	<i>Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)</i>	<i>16</i>
3.3	REGIONAAL BELEID	17
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	18
3.4.1	<i>Structuurvisie Zeist 2020</i>	<i>18</i>
3.4.2	<i>Nota van uitgangspunten Masterplan centrum Zeist</i>	<i>19</i>
3.4.3	<i>Woonvisie 2006-2010</i>	<i>20</i>
3.4.4	<i>Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan</i>	<i>21</i>
3.4.5	<i>Groenstructuurplan</i>	<i>22</i>
3.4.6	<i>Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011</i>	<i>23</i>
3.4.7	<i>Welstandsnota</i>	<i>24</i>
3.4.8	<i>Gemeentelijk archeologiebeleid</i>	<i>24</i>
3.4.9	<i>Waterplan Zeist</i>	<i>26</i>
3.4.10	<i>Parkeerbeleidsnota (2004)</i>	<i>26</i>
4.	PLANBESCHRIJVING.....	27
4.1	HET BOUWPLAN	27
4.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	30
4.3	WINKELBEHOEFTE	31
4.4	WONINGBEHOEFTE	31
4.5	VERKEER	31
4.6	PARKEREN	34
5.	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	35
5.1	ALGEMEEN	35
5.2	GELUID	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	40
5.5	BODEM	42
5.6	WATER	45

5.7	ECOLOGIE	47
5.8	ARCHEOLOGIE	48
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	50
5.10	DUURZAAMHEID.....	53
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	56
6.1	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	56
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN	56
6.3	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING	57
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	57
6.4.1	<i>Inleidende regels</i>	<i>57</i>
6.4.2	<i>Bestemmingsregels(bestemmingen)</i>	<i>58</i>
6.4.3	<i>Algemene regels</i>	<i>59</i>
6.4.4	<i>Overgangs- en slotregels.....</i>	<i>59</i>
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	61
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	63
8.1	ALGEMEEN	63
8.2	ZIENSWIJZEN	63

Bijlagen:

- Advies Milieudienst Zuidoost Utrecht, milieuadvies Antonlaan Weeshuislaan, Stinkenslocatie, ZE11110.S210/15827, 30 mei 2011.
- Cauberg-Huygen, Herontwikkeling locatie Stinkens te Zeist, akoestisch onderzoek, 29 april 2011, 20110899-02.
- Aanvullend advies Milieudienst Zuidoost Utrecht, bedrijven en milieuzonering locatie Stinkens Antonlaan/Weeshuislaan, ZE11110.S210/16723, 20 juli 2011.
- Akoestisch onderzoek en geurhinderonderzoek eetcafé, Cauberg-Huygen.
- Nota van Zienswijze, versie 2 januari 2012

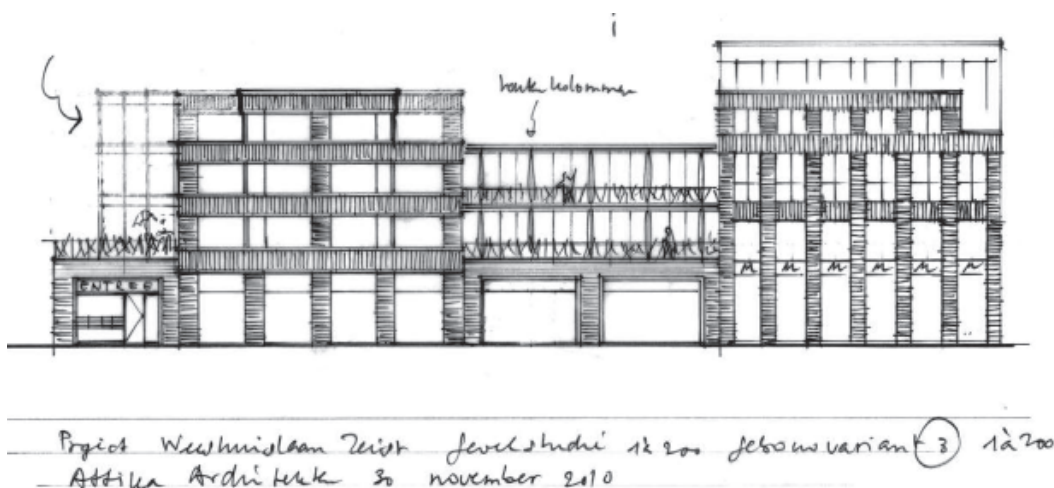
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De orgelpijpenfabriek van Stinkens is in 2006 vertrokken van de locatie aan de Weeshuislaan. Sinds die tijd wacht de locatie op herontwikkeling. In het verleden zijn er diverse initiatieven voor herontwikkeling geweest, maar die zijn om verschillende redenen niet gerealiseerd.

Al in het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum Slotlaan-Antonlaan' uit 1992, werd rekening gehouden met het vertrek van de orgelpijpenfabriek en de herontwikkeling met winkels en appartementen.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om op de braakliggende locatie de bouw van een winkel- en appartementengebouw mogelijk te maken, naar een ontwerp van Attika Architecten.

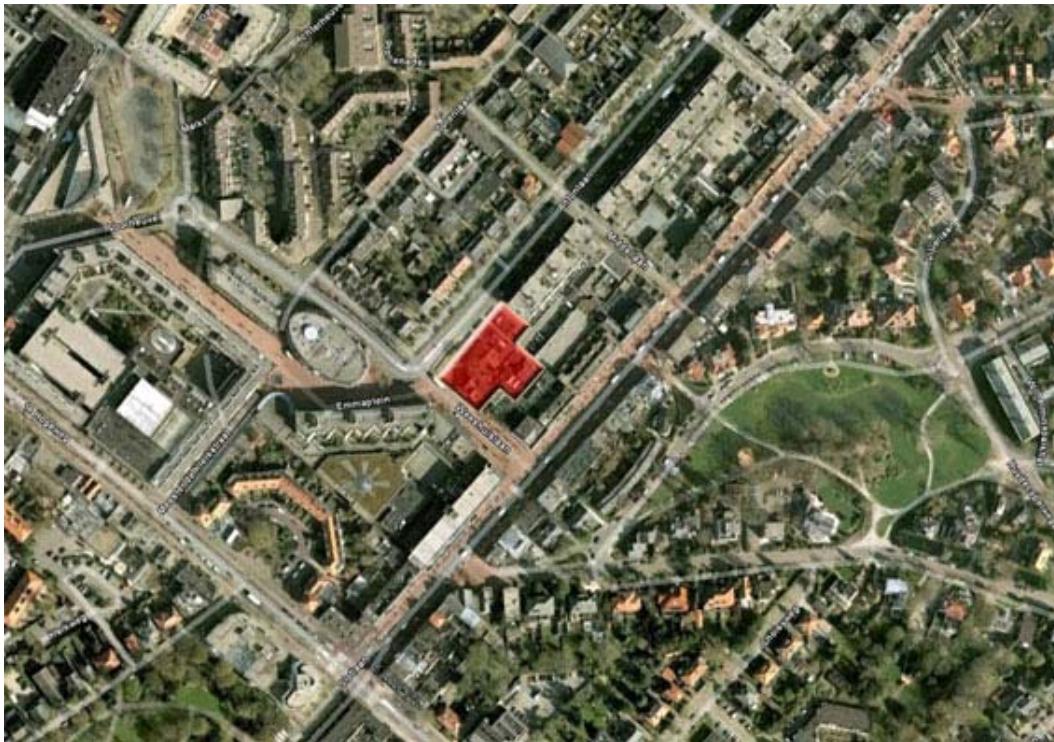


Ontwerp winkel- en appartementengebouw op de locatie van de voormalige orgelpijpenfabriek.

Het plan voorziet daartoe in een actuele planologisch-juridische regeling met een centrumbestemming die aansluit op de bestemming voor de winkels en woningen aan de Slotlaan. Het bestemmingsplan is enerzijds afgestemd op het voorlopig ontwerp van het bouwplan en anderzijds op de actuele planologische regeling zoals die voor het hele centrumgebied van Zeist geldt (ontwerp bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.). Het bestemmingsplan is daarmee vrij gedetailleerd van aard en kent derhalve maar een beperkte mate van flexibiliteit. Daarmee is beoogd om zoveel mogelijk rechtszekerheid te geven aan omwonenden.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van Weeshuislaan en de Antonlaan in het centrum van Zeist. Bijgaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer.

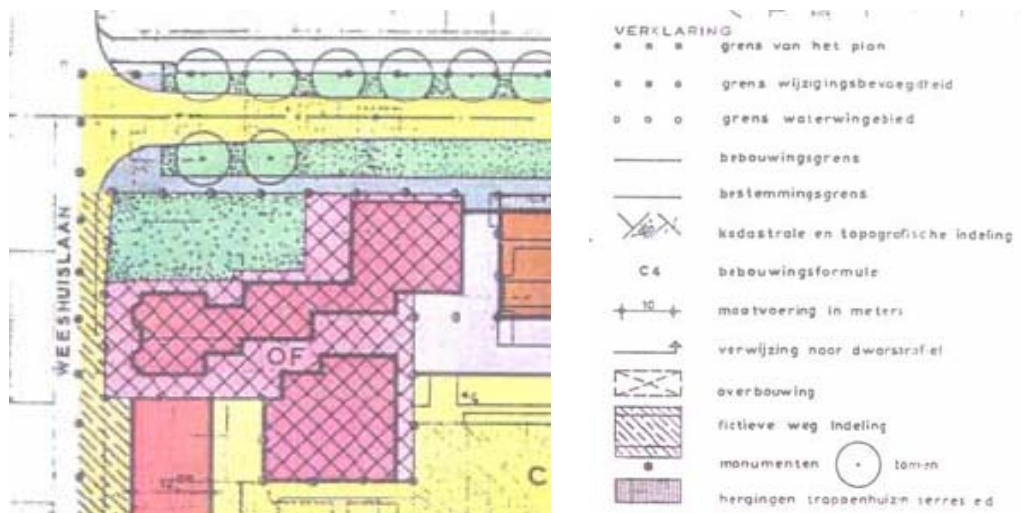


De ligging van het plangebied

1.3 Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplan 'Zeist Centrum Slotlaan-Antonlaan'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 25 mei 1992.

In het bestemmingsplan 'Zeist Centrum Slotlaan-Antonlaan' zijn de gronden van deze locatie bestemd voor 'Orgelpijpenfabriek', 'Openbaar Groen' en 'Parkeren'. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de plankaart voor het plangebied.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Zeist Centrum Slotlaan-Antonlaan' voor het plangebied

Op de plankaart zijn twee bouwvlakken aangewezen ten behoeve van de voormalige bedrijfsgebouwen en dienstwoning. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn hier bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 7 meter toegestaan en een dienstwoning met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van maximaal 8,50 meter (artikel 10, lid 3).

Op de hoek van de Weeshuislaan en de Antonlaan is een klein gebiedje aangewezen voor openbaar groen. Deze gronden zijn volgens artikel 15, lid 1 bestemd voor plantsoenen. Op deze gronden zijn groenvoorzieningen toelaatbaar, maar ook verhardingen, in- en uitritten en andere bouwwerken. Bovendien is in artikel 51, lid 4, een wijzigingsbevoegdheid voor deze gronden opgenomen. Volgens de voorschriften mag deze bestemming 'openbaar groen' worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Woningbouw klasse M-5', 'Centrumvoorzieningen klasse C4' en 'Centrumvoorzieningen klasse C1', 'Parkeren' en 'Winkelerf' (artikel 15, lid 4).

Tussen het voormalige bedrijfsgebouw en het naastgelegen woongebouw aan de Antonlaan is een doorgang aanwezig naar het achterterrein met parkeerplaatsen. Deze doorgang en de strook op het achterterrein zijn aangewezen voor 'Parkeren'. Op de voor parkeren aangewezen gronden zijn volgens de voorschriften ook bouwwerken met een hoogte van maximaal 7 meter toegestaan ten behoeve van verticale transport- en liftinstallaties en ondersteuningsconstructies ten behoeve van de bovengelegen bebouwing.

De locatie is op de plankaart tevens aangewezen als gebied waar een wijzigingsbevoegdheid geldt (grens wijzigingsbevoegdheid). Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 10, lid 4 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Orgelpijpenfabriek' worden gewijzigd in de bestemmingen: 'Centrumvoorzieningen met daarboven vier bouwlagen', woningbouw in 5 woonlagen, centrumvoorzieningen in één bouwlaag, Parkeren en winkelerf.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het algemene beleidskader voor de beoogde ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie beschreven (het bouwplan). Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak uiteen.

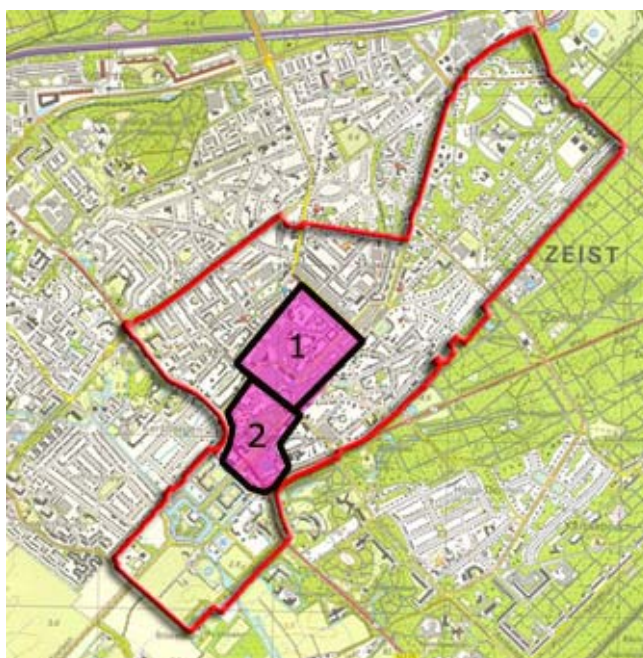
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de structuur rondom het plangebied uiteengezet.

2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het 'centrum' van Zeist. Maar Zeist heeft een excentrische groei gekend, waardoor het historische centrum niet midden in het dorp is komen te liggen maar juist aan de rand van de bebouwde kom, grenzend aan het landschap. Het centrum van Zeist bestaat daarbij in feite uit twee polen, het commerciële winkelcentrum en het forumgebied; een echt openbaar publiekscentrum. Tussen beiden polen ligt het Walkartpark als een oase van rust, een groene verblijfsplek in het centrum. De Slotlaan vormt met zijn brede promenade een goede verbinding tussen beide polen. Het plangebied is gelegen in het winkelcentrum.

Het winkelcentrum van Zeist bestaat uit een regionaal winkelgebied met een stedelijk karakter. Het gebied maakte van oudsher deel uit van de Slottuinenaanleg. De Slotlaan is hiervan nog een duidelijk herkenbaar overblijfsel. De Antonlaan en de Torenlaan zijn eveneens structuren afkomstig uit deze Slottuinenaanleg. Het gebied heeft zich ontwikkeld toen de winkelfunctie vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw verschoof. Lag deze van oudsher in de dorpsstraten, later verplaatste deze zich naar de Slotlaan en breidde zich uit naar omringende straten zoals de Eerste Hogeweg, Voorheuvel en de Steynlaan met name aan de noordwestzijde.



Winkelcentrum (1) en forumgebied (2)

Het winkelcentrum groeide rond 1900 uit tot een weid gespreid carré van winkelstraten. Pas vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw ontwikkelde zich in het kerngebied het grootschalige winkelcentrum van Zeist. Zo is tussen de Eerste Hogeweg en de Weeshuislaan het Koppelgebied gesitueerd, een

duidelijk concentratiegebied met parkeergarages. In het nieuwe winkelgebied zijn vele pleinachtige ruimtes met niveau verschillen gecreëerd, uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en deels fietsers.

Doordat de panden in de winkelgebieden direct aan de straat zijn gelegen, heeft het gebied een tamelijk stenig karakter. Ruimtes voor de panden zijn bedoeld als voetgangersgebied of als ruimte voor reclames of terrassen. In de oudere straten oogt het profiel in relatie tot de bebouwingshoogte iets ruimer.

De structuur van het gebied is momenteel tweeledig. Deels functioneren in het centrum de lange vanouds bekende winkelstraten (bijv. de Torenlaan en de Steynlaan), en in het concentratiegebied is sprake van een moderne winkelstructuur met parkeergarages en warenhuizen (bijv. Markt en Emmaplein).

Hierdoor vertoont het winkelcentrum een sterk gemengd beeld van bebouwingspatronen. De vanouds bekende winkelstraten kenmerken zich door een authentiek en kleinschalig karakter. De moderne winkelstructuur kenmerkt zich door forse bouwmassa's die relatief dicht op elkaar staan. Waardevolle (groene) elementen binnen het gebied zijn o.a. de Slotlaan en het Bethanieplein.

Belangrijke kruispunten binnen het gebied liggen aan de voet van de Bergweg en de Boulevard.

Zoals genoemd is het een relatief zeer dichtbebouwd gebied, waar kleinschalige elementen als winkels en woningen, worden afgewisseld door grote elementen als kantoren, winkelpanden en appartementencomplexen (zoals Belcourt). Concentraties van grootschalige bebouwing zijn te vinden in het gebied tussen de 1e Hogeweg, Voorheuvel, de Jagerlaan en de Slotlaan. Aan oudere straatjes wordt het beeld beheerst door dicht op elkaar staande vrijstaande en/ of rijtjes eengezinswoningen. De



Markt/ Belcourt

De bouwwerken staan in het algemeen in een strakke rooilijn.

Bebouwing in het nieuwe winkelgebied heeft voor het grootste deel drie of vier bouwlagen. Hogere bebouwing, tot zes bouwlagen, komt voor als accentuering van hoeken. Langs de oudere straten heeft de bebouwing in het algemeen maximaal twee bouwlagen. Enkele uitzonderingen hierop komen voor.

De Antonlaan maakt zoals beschreven deel uit van de oude structuur van de Slottuinaanleg. Langs de zuidzijde van de Antonlaan zijn inmiddels een groot aantal langgerechte woongebouwen gesitueerd in 4 bouwlagen met hoekaccenten. Aan de noordzijde zijn grondgebonden woningen gesitueerd in één of twee bouwlagen met een kap.

Ook in de straten haaks op de Antonlaan en Slotlaan, zoals de Weeshuislaan, Middellaan en Jagerlaan, zijn flinke bouwhoogtes (4 tot 5 bouwlagen) en

bouwmassa's aanwezig, maar hier is wel meer afwisseling met lagere hoogtes en kleinere massa's.

De grote diversiteit aan bouwmassa's, bouwstijlen etc. heeft te maken met het feit dat het centrumgebied van Zeist gedurende een lange periode tot stand is gekomen. Zo komt het regelmatig voor dat historische panden van één bouwlaag met een kap en met een rijke detaillering naast nieuwbouwpanden van vier bouwlagen en in sober uitgevoerde bouwblokken staan.

2.2 Bestaande situatie van het plangebied

In 2006 is de orgelpijpenfabriek van Stinkens verplaatst van de onderhavige locatie naar het bedrijventerrein Seyst. Vervolgens zijn de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning op de locatie in de zomer van 2010 gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak en wacht het op herontwikkeling.

3. BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte (2006)

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008, vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragerende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

Het plangebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeit een aantal doelstellingen voort die van belang zijn voor het stedelijk gebied. Deze zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van de steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en borging van milieukwaliteit en veiligheid. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

De gemeente Zeist, inclusief het plangebied, maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' met het economische kerngebied regio Utrecht. Dit betekent dat in deze regio binnen de bundelingsgebieden met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande (verouderde) stedelijke gebieden een deel van de ruimtevrage naar wonen en werken in de periode 2010-2030 moet worden opgelost.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging moet ernaar gestreefd worden dat de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt kan worden dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is, kunnen maatregelen worden genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitsvolgorde

(vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.

Ook is het belangrijk dat er naar gestreefd wordt dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, kunnen zo mogelijk (aanvullend) maatregelen worden getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Verder is het van belang dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied een zodanige inrichting wordt gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen is voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd. In hoofdstuk 5 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

3.1.2 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Vervolgens heeft de provincie deze beleidslijn verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008).

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument

is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

3.2.3 Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)

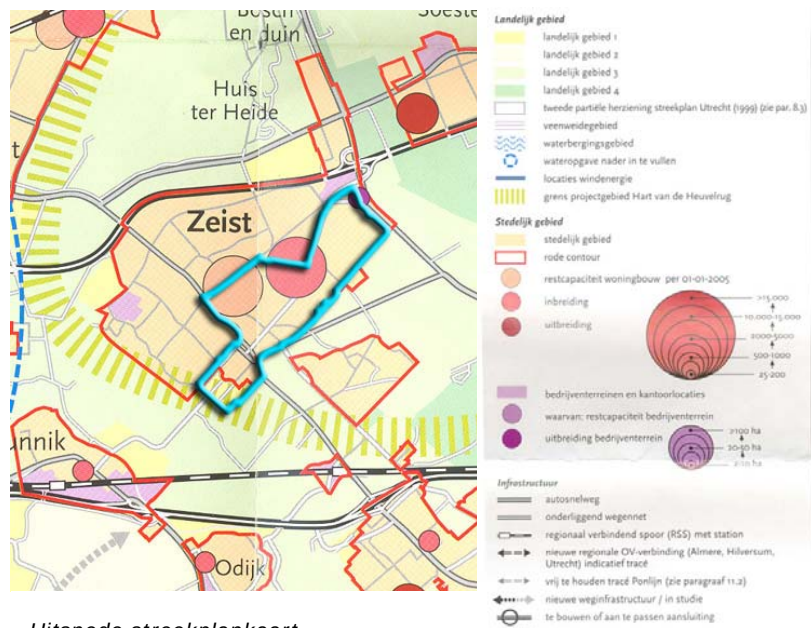
Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Zeist van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

Belangrijke hoofdlijnen van het streekplan zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. *“Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing”.* Beleidsmatig is dit vertaald

in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Het plangebied is geheel binnen de rode contour gelegen, waardoor hier functieverandering en verstedelijking kan plaatsvinden.



3.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval. De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie.

De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In paragraaf 3.4.6 zal hier nader op in worden gegaan.

3.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan

worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

In bestaand stedelijk gebied, zoals het onderhavige plangebied, is duurzaam waterbeheer met de trits "vasthouden, bergen en afvoeren" het uitgangspunt.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. De Structuurvisie Zeist 2020 bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 (gedeeltelijk nog in uitvoering) nagestreefd worden

Bron: Structuurvisie Gemeente Zeist 2020
Bestemmingsplan Antonlaan-Weeshuislaan
mRO b.v./99.186-6 / maart 2012

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Specifiek voor centrum van Zeist stelt de gemeente zich ten doel om de regionale positie van het gebied te versterken door er langdurig in te investeren. Daarbij wordt een levendige mix van winkels, cultuur, horeca, wonen en werken beoogd, passend bij de verschillende centrumzones (historisch kwartier, forum, park en centrum). De oude historische structuur is de onderlegger voor ontwikkelingen.

3.4.2 Nota van uitgangspunten Masterplan centrum Zeist

Ter voorbereiding op het nog op te stellen Masterplan Centrum Zeist is een nota van uitgangspunten opgesteld die vooral betrekking heeft op het gebied Voorheuvel-Belcour-Stinkens tot aan de Slotlaan. Deze nota is op 1 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze zone liggen belangrijke kansen maar tegelijkertijd ook bedreigingen ten aanzien van de aanpak en het versterken van de kwaliteiten binnen het Stedelijk Kerngebied (SKG).

Doel van het masterplan is om de unieke cultuurhistorische kwaliteiten binnen het SKG aan te vullen met een versterkt kernwinkelgebied die in schaal en verschijning passend is ingebed in zijn omgeving.

Hiervoor zijn een negental uitgangspunten geformuleerd die aan de basis moeten staan van elke uitwerking naar een masterplan:

1. Versterken winkelapparaat;
2. Aanpak bibliotheekgebouw;
3. Verbetering kwaliteit openbaar gebied;
4. Aanpak verkeer (langzaam verkeer/auto/expeditie);
5. Aanpak openbaar parkeren;
6. Beeldkwaliteit ontwikkeling, overgang oud en nieuw;
7. Markt als centrumfunctie;
8. Behoud functie bibliotheek/muziekschool in het centrum;
9. Toename wonen.

In dit kader is in de nota van uitgangspunten een ruimtelijk-functioneel onderzoek opgesteld waaruit de volgende conclusies getrokken kunnen worden:

- Versterken en aanpassen van het winkelschema (routing/branchering)
- aanvulling aanbod en passende maatvoering winkelmetrage op de locaties Markt en Stinkens
- Sloop van het huidige bibliotheekgebouw/muziekschool

- Herlocatie van bibliotheek en muziekschool
- Wijziging bestaand verkeersschema
- Keuze voor parkeervariant 3 (combinatie Markt/Voorheuvel).
- Aanpak Voorheuvelplein en Slotlaan
- Ontwikkelen van een drietal woonprojecten (binnengebied van het bouwblok ten noorden van de Voorheuvel, het nieuwe complex op de locatie van de huidige Markt en de Stinkenslocatie).
- Versterken van de groenstructuur
- Herlocatie van de markt

De bovengenoemde conclusies zijn te beschouwen als een keuzeadvies en zijn uiteindelijk een aanvulling op de eerst genoemde doelstellingen en randvoorwaarden voor een uitwerking van een masterplan voor het centrum.

3.4.3 Woonvisie 2006-2010

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld.

Doelstellingen Woonvisie

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Het beleid zet in op het:

1) oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.

Het woningtekort is onwenselijk omdat het de keuzevrijheid en mobiliteit van huishoudens beperkt, vooral voor jonge huishoudens en ouderen. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het opvoeren van de woningbouwproductie, met een gemiddelde van 200 woningen per jaar (zonder sloop/nieuwbouw).

2) realiseren van meer keuzevrijheid.

Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur- naar koopwoningen op gang gebracht worden.

3) ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad.

De voorraad sociale huurwoningen behoort toereikend te zijn voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep (Besluit Beheer Sociale Huursector), gehandicapten, statushouders, woonwagenbewoners en woongroepen.

4) creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

In een aantal wijken en buurten in Zeist is de leefbaarheid van dien aard dat actief ingrijpen noodzakelijk is. Het gaat dan niet alleen om fysieke ingrepen, zoals een andere samenstelling van woningvoorraad door sloop/nieuwbouw of verbetering van de woningen, maar ook om de aanpak van leefbaarheid-

sproblemen. Wijken en buurten worden daarmee toekomstbestendiger gemaakt.

Differentiatie

Voor de differentiatie van het nieuwbouwprogramma 2006-2010 leiden de geformuleerde uitgangspunten tot het volgende beleid: 30% van de woningen dient in het goedkope segment te worden gebouwd, 45% dient in het middeldure segment te worden gebouwd en de overige 20% mag in het dure segment worden gebouwd.

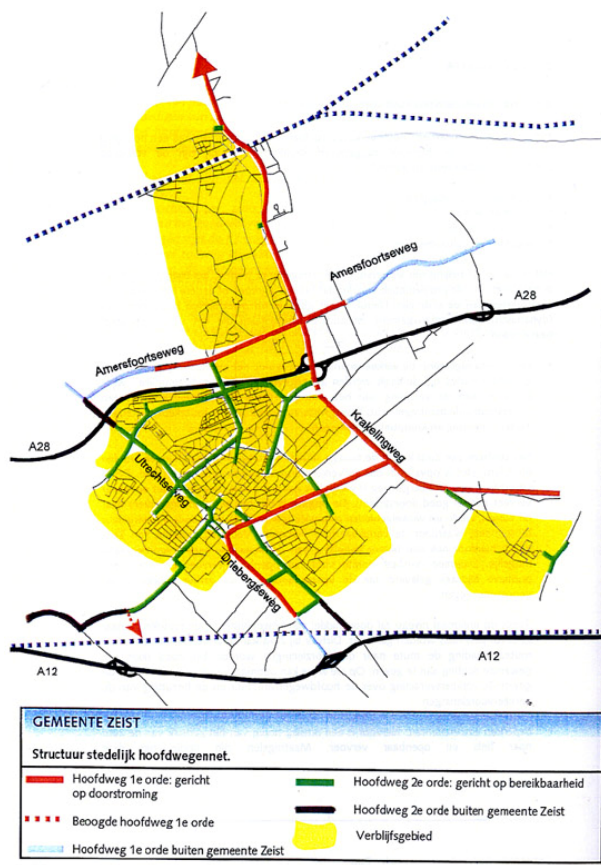
Andere belangrijke aandachtspunten

- *Gestapelde bouw/eengezinswoningen*: Op basis van de voorgestelde volkshuisvestelijke differentiatie en de keuze welke woonmilieus verder worden ontwikkeld, zal circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw uit gestapelde bouw bestaan (intensivering).
- *Levensloopbestendige bouw*: Van belang is dat gestapelde bouw overwegend levensloopbestendig wordt gebouwd.
- *Duurzame woningen*: Het is van belang dat alle nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden gebouwd.

Uitgangspunt is dat in nieuwe bestemmingsplannen zo mogelijk invulling gegeven moet worden aan de acties, zoals die in de woonvisie zijn vastgelegd.

3.4.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1^e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en



verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

De 2^e Hogeweg, de Waterigeweg, de Utrechtseweg, de Schaerweijdelaan, de Bergweg (deels), de 1^e en 2^e Dorpsstraat, de Lageweg, de Montaubanstraat en de Boulevard zijn hoofdwegen van de tweede orde. Het beleid is erop gericht een maximumsnelheid van 50 km/u te hanteren, de verkeersregelininstallaties (VRI's) naar gelang de gewenste verkeersstroom juist af te stellen en de wegen passend in te richten. De overige wegen waaronder de Slotlaan en de Weeshuislaan zijn verblijfsgebieden. In de verblijfsgebieden geldt een maximumsnelheid van 30 km/u en heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer.

Bovendien ligt in het plangebied de busroute van bus 56 (Zeist-Amersfoort).

3.4.5 Groenstructuurplan

De gemeente Zeist is bezig met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw groenstructuurplan voor het bebouwde gebied van de gemeente. Duidelijk is dat het groen in Zeist een bijdrage levert aan cultuurhistorische waarden, natuur- en landschappelijke waarden, gebruiksmogelijkheden, beeldkwaliteit, de gezondheid van de inwoners van Zeist en de fysieke kwaliteit van de leefomgeving, de leefbaarheid van buurten en de economische ontwikkeling van de gemeente. De beleidsvisie voor het groen in Zeist gaat uit van onder meer de volgende inhoudelijke beleidslijnen, welke ook van belang zijn voor het plangebied:

- Het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist;
- De verschillen per landschapstype koesteren, zichtbaar houden en versterken in beeldopbouw, soorttoepassing en in beheer;
- Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude wegen;
- Inzetten op bomen en lanen als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist;
- Het bevorderen van het doorlopen van landschappelijke structuren in de directe woonomgeving van mensen;
- Het koesteren, behouden en versterken van het Zeister profiel van bomen in gras als typisch Zeister kenmerk;
- Maximaal ruimte bieden voor gebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden, en bij voldoende ruimte verschillende groenfuncties combineren middels zonering;
- De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt;
- Bij voldoende ruimte natuurontwikkeling en -beleving in de woonomgeving bevorderen;
- Het belang van de privé tuinen voor de groenstructuur benadrukken.

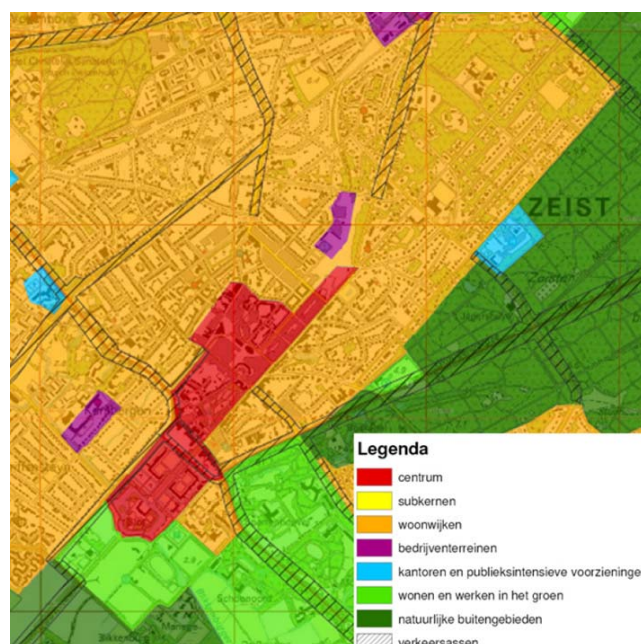
In het onderhavige plan is geen groen voorzien.

3.4.6 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Het gemeentelijk milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieuopgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. In en rond het plangebied komen de volgende gebiedstypen voor: (zie ook bijgaande figuur):

- Woonwijken;
- Centrum;
- Wonen en werken in het groen;
- Bedrijventerrein.



Gebiedstypen plangebied en omgeving. Bron: Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliiteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan.

3.4.7 Welstandsnota

Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Per deelgebied en per welstandsniveau kunnen de loketcriteria verschillen. De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een (historisch) centrum vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Voor een beschrijving van de welstandscriteria die van toepassing zijn voor het plangebied wordt verwezen naar de Welstandsnota 2008.

3.4.8 Gemeentelijk archeologiebeleid

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) 2007 (zie ook paragraaf 5.8). Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Hierop heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

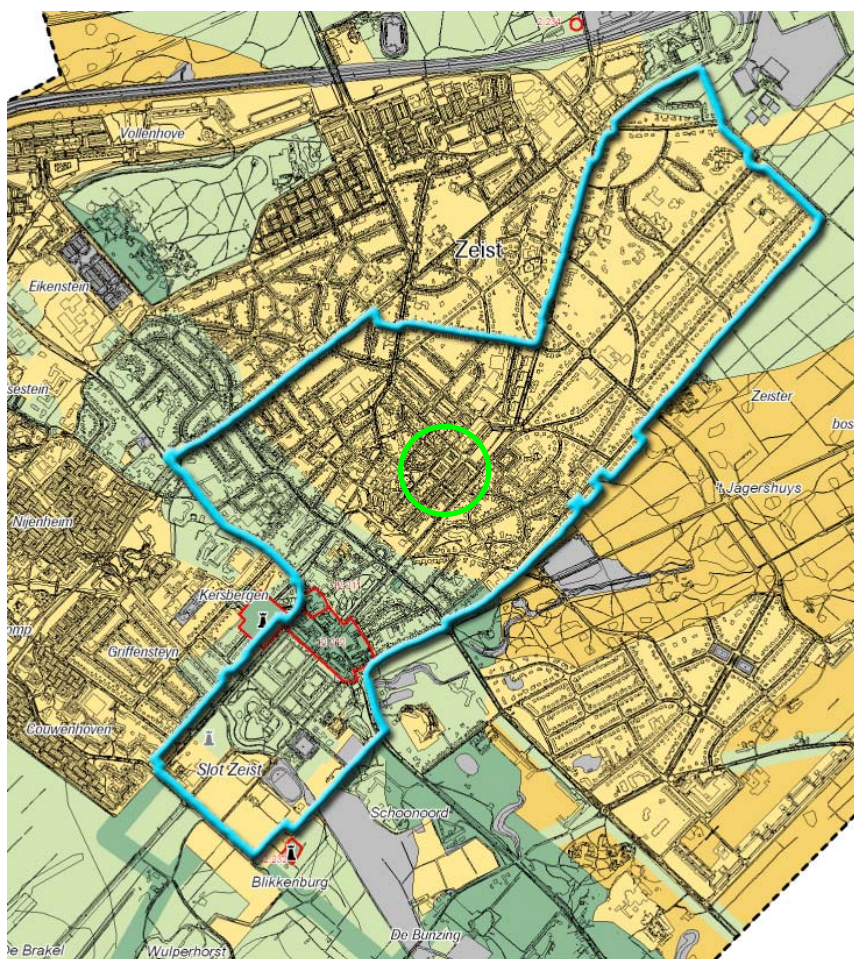
In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen	

		bodemingrepen dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied. Het plangebied ligt geheel in de 'zone met lage verwachting'. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

3.4.9 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist is vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. In paragraaf 5.7 de 'waterparagraaf' wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.4.10 Parkeerbeleidsnota (2004)

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied is het (functionele) gebied 'Stedelijk kerngebied' van toepassing. Aan de hand van diverse modellen zijn per gebied uitgangspunten geformuleerd.

Voor het 'stedelijk kerngebied' is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies;
- verbetering van de bereikbaarheid en kwaliteit van de gebouwde parkeervoorzieningen (P-verwijzing, doorstroming);
- verbetering van de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente als goed bereikbare gemeente.

Het economisch functioneren staat hier centraal. De bereikbaarheid voor winkelbezoekers en laad-/los verkeer heeft prioriteit, gevolgd door de werknemers en tenslotte de (omwonende) bewoners. Uitgangspunt is een parkeerdruk van maximaal 90%.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota zijn bovendien parkeernormen vastgelegd, gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Deze parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Het bouwplan

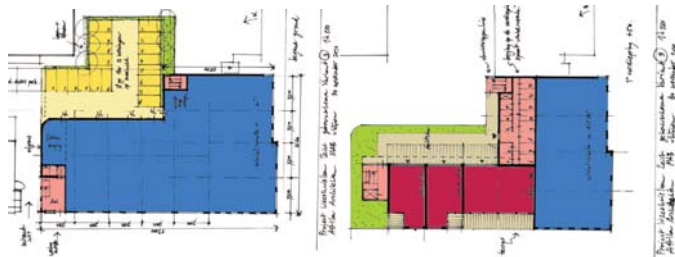
In 2006 is de 'Stinkenslocatie' leeg gekomen door het vertrek van de orgelpijpenfabriek. In 2010 zijn de voormalige bedrijfsgebouwen en dienstwoning gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak. In het plan dat nu voorligt zullen de voormalige bedrijfsgebouwen en dienstwoning worden vervangen door een gebouw met winkels en appartementen.

Het bouwplan voor deze locatie is ontwikkeld door MAB Developement en Van Wijnen, in samenwerking met Attika architecten. Het plan voorziet in circa 1.175 - 1.650 m² winkelruimte en 13-16 appartementen. Daartoe is een hoekgebouw ontworpen met wisselende hoogtes die inspelen op de omgeving en een verticale geleding met individuele gevels.



Maquette van het bouwplan

De winkels zijn vooral op de begane grond beoogd (circa 1.175 m²), maar ook op de verdieping kan eventueel nog een beperkte hoeveelheid winkelruimte worden gerealiseerd (circa 465 m²). De winkelruimte op de verdieping kan worden omgezet in appartementen. In de onderstaande figuren is de beoogde winkelruimte blauw en zijn de woonappartementen rood.



begane grond

1^e verdieping



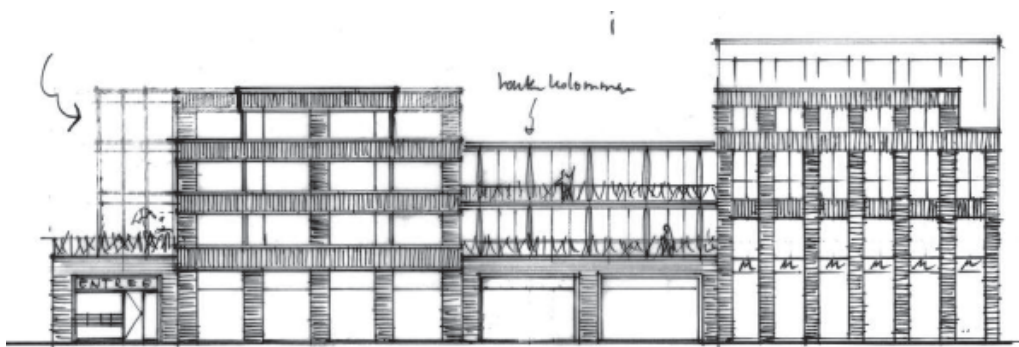
2^e verdieping

3^e verdieping

De bouwhoogtes van het gebouw komen overeen met de bouwhoogtes die volgens het geldende bestemmingsplan al op deze locatie mogelijk waren, en variëren van maximaal 5 bouwlagen op de hoek van de Weeshuislaan en Antonlaan, tot 4 bouwlagen voor de vleugel aan de Antonlaan en 3 bouwlagen voor de vleugel aan de Weeshuislaan. Zie de gevelbeelden hierna.



Gevel Weeshuislaan



Project Weeshuislaan 2e etage, elevatie 12.200, gebouwvariant 3 12.200
 Attila Ardink 30 november 2010

Gevel Antonlaan

Aan de zijde van de Weeshuislaan sluiten de bouwhoogtes van het nieuwe gebouw aan op de bouwhoogtes van de tegenoverliggende gebouwen. Deze tegenoverliggende gebouwen hebben een bouwhoogte die varieert van 5 lagen op de hoek tot 3 bouwlagen langs de Weeshuislaan. Deze bestaande gebouwen zijn op circa 15 meter van de beoogde nieuwbouw gesitueerd.



Detail maquette bouwplan

Aan de zijde van de Antonlaan sluit de bouwhoogte aan op de bouwhoogte van het naastgelegen woongebouw en de andere woongebouwen langs deze zijde van de Antonlaan. Aan de overzijde van de Antonlaan staan grondgebonden woningen van 1 bouwlaag met een mansardekap. De afstand tussen de beoogde nieuwbouw en de tegenoverliggende bebouwing is hier veel ruimer dan langs de Weeshuislaan en bedraagt circa 30 meter.



Aanzicht maquette bouwplan

4.2 Stedenbouwkundige structuur

In de directe omgeving is sinds 1992 het grootschalige winkelcomplex Belcourt ontwikkeld aan het Emmaplein en wat verder het Belville achter de V&D. Met deze ontwikkelingen was beoogd om tussen de V&D en de HEMA een 'winkelrondje' te creëren. Uit een recent onderzoek blijkt echter dat het winkelrondje nog niet naar behoren functioneert (Actualisatie marktruimteberekening, Locatus Woerden, projectnummer 938, 15 maart 2011). Met name de Weeshuislaan schiet als winkelstraat te kort om een goede verbinding te maken. De beoogde ontwikkeling met winkels en appartementen kan een welkome verbetering van het 'winkelrondje' betekenen. De beoogde ontwikkeling voorziet langs de Weeshuislaan in een nieuw winkelfront dat aansluit op de Slotlaan.

Met het oog op de verhuurbaarheid van de winkelruimte is ook in het winkelgedeelte aan de Antonlaan een winkelvoordeur voorzien. Dat biedt enige flexibiliteit omdat er dan zowel één grote winkelruimte kan worden gerealiseerd, als 2 kleinere winkelruimtes. Langs dit gedeelte van de Antonlaan is dat geen bezwaar, omdat de onderhavige locatie aan de oostzijde wordt begrensd door een woongebouw.

De bouwhoogtes van het nieuwe winkel- en appartementengebouw sluiten aan op de relatief grootschalige winkelgebouwen op het Emmaplein en op de hoek van de Weeshuislaan. Doordat de grootste bouwhoogtes van het nieuwe winkel- en appartementengebouw op de hoek zijn voorzien en verder de Weeshuislaan en Antonlaan in lagere bouwhoogtes worden aangehouden sluit het gebouw ook aan op de aangrenzende bebouwing van de Weeshuislaan en de Antonlaan.

Met de overzijde van de Antonlaan waar grondgebonden woningen zijn gesitueerd is er een groter contrast. Maar daarvoor is de afstand tot deze gebouwen ook veel ruimer. Bovendien bestaat dit contrast ook al in het bestaande gedeelte van de Antonlaan. Ook verderop langs de Antonlaan staan er woongebouwen met 4 bouwlagen en hoekaccenten tegenover de grondgebonden woningen. De beoogde ontwikkeling past dan ook goed in de aanwezige stedenbouwkundige structuur met forse bebouwingsblokken en

massa's langs de zuidzijde van de Antonlaan in contrast met de kleinschaliger en oudere bebouwing langs de noordzijde van de Antonlaan.

4.3 Winkelbehoefte

Verder is ook onderzocht of er wel behoefte is naar de extra woon- en winkelruimte in Zeist. Ten behoeve van de beoogde uitbreiding van winkelruimte is in maart 2011 een marktruimteberekening uitgevoerd door Locatus (Actualisatie marktruimteberekening, Locatus Woerden, projectnummer 938, 15 maart 2011). De conclusies van deze berekening luiden dat er in Zeist behoefte is aan de wat grotere winkelruimtes omdat er in het huidige winkelruimte aanbod een relatief groot aantal kleine winkels is vertegenwoordigd (gemiddeld 183 m²). Daarnaast zijn er een groot aantal winkelformules nog niet in Zeist vertegenwoordigd, die in vergelijkbare steden wel aanwezig zijn.

Hiervoor is al aangegeven dat de Weeshuislaan een zwakke plek is in het winkelrondje in het centrum en dat ook om die reden hier een winkelfront gewenst is, en gezien de situering in die route, bij voorkeur een trekkersfunctie.

4.4 Woningbehoefte

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld. Zeist is gelegen in een regio waar het wonen zeer gewild is en blijft. De ligging in de Randstad, dichtbij belangrijke economische centra en te midden van natuur- en recreatiegebieden zorgt voor een grote druk op de beschikbare ruimte. In de regio Utrecht bestaat thans een kwantitatief en kwalitatief woningtekort dat naar verwachting nog in de komende decennia zal blijven bestaan. Dit heeft geleid tot hoge prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor huurwoningen. Stagnatie in de doorstroming van de huursector naar de koopsector en scheefheid zijn hiervan het gevolg. Om Zeist vitaal te houden, is het van belang om jonge huishoudens de mogelijkheid te bieden een woning te kopen in de gemeente Zeist.

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen.

Omdat het plan nog niet geheel is uitontwikkeld zijn de prijsklassen van de woningen nog niet precies bekend. Wel zullen de woningen (deels) aan de differentiatiedoelstellingen voldoen of zal (deels) een afdracht worden betaald om aan de woonvisie te kunnen voldoen.

De woningen zullen levensloopbestendig worden ontwikkeld (bijvoorbeeld geen drempels). De parkeerplaatsen die op eigen terrein worden voorzien zijn bestemd voor de appartementen.

4.5 Verkeer

Het verkeer naar en van de woningen zal via de Antonlaan worden ontsloten en niet via de autovrije Weeshuislaan. De appartementen zullen op het

binnenhof parkeren. Deze binnenhof kan via 2 routes op de Antonlaan worden ontsloten.

Omdat er verschillende busverbindingen door de Weeshuislaan gaan, moet er bij balkons of andere overstekende bouwdelen aan de gevels van de Weeshuislaan, altijd een vrije ruimte onder de uitstekende bouwdelen beschikbaar blijven van tenminste 4.20 meter.

Het verkeer naar de winkels zal in de parkeergarages in het centrum parkeren. Uit eerdere verkeersstellingen in het kader van het Masterplan is gebleken dat daardoor geen krapte aan parkeerplaatsen zal ontstaan.

Om te bezien welke invloed het bouwplan op de afwikkeling van het verkeer heeft, dient de verkeersgeneratie van het bouwplan in beeld te worden gebracht. Deze verkeersgeneratie moet verminderd worden met de verkeersgeneratie van de voormalige orgelpijpenfabriek, omdat alleen dan inzicht ontstaat in de toename van het verkeer en de gevolgen voor de afwikkeling van het verkeer.

Op de onderhavige locatie was in het verleden circa 0,16 hectare bedrijventerrein aanwezig. Daarnaast stonden er nog 2 woningen op deze locatie.

In het plangebied wordt in totaal circa 1.175 - 1650 m² bvo winkelruimte en 13 tot 16 appartementen gerealiseerd.

Op grond van CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' en CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' kan de verkeersgeneratie van de oude bedrijfslocatie en het nieuwe gebouw berekend worden. Het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'Centrum stedelijk overig'.

Verkeersgeneratie oude bedrijfslocatie

Volgens CROW-publicatie 256 heeft 1 hectare netto bedrijventerrein op de onderhavige locatie een verkeersgeneratie van 214 motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal. De verkeersgeneratie per werkdag etmaal kan volgens CROW-publicatie 256 omgerekend worden naar een weekdag etmaal door deze te vermenigvuldigen met 0,75. Per weekdag etmaal bedraagt de verkeersgeneratie derhalve circa 161 motorvoertuigbewegingen per hectare. Het oude bedrijfsterrein besloeg een oppervlakte van circa 0,16 hectare. De bedrijfslocatie genereerde daarmee een verkeersgeneratie van circa 26 (0,16*161) motorvoertuigbewegingen per weekdag etmaal.

Op de locatie waren ook twee woningen aanwezig. Volgens CROW-publicatie 256 heeft een twee onder een kap koopwoning in het onderhavige omgevingstype een verkeersgeneratie van 8,1 motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal. In totaal genereren de twee woningen per werkdag etmaal circa 16,2 (8,1 * 2) motorvoertuigbewegingen. De verkeersgeneratie per werkdag etmaal kan volgens CROW-publicatie 256 omgerekend worden naar een weekdag etmaal door deze te vermenigvuldigen met 0,9. Per

weekdagetmaal bedraagt de verkeersgeneratie van de twee woningen derhalve circa 15 motorvoertuigbewegingen.

In totaal genereerde de oude bedrijfslocatie circa 26 (bedrijventerrein) + 15 (twee woningen) = 41 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal.

Verkeersgeneratie nieuwe gebouw

Volgens CROW-publicatie 256 heeft een koopappartement (in de publicatie 'koop, etage' genoemd) in het onderhavige omgevingstype een verkeersgeneratie van 5,7 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. In totaal genereren de woningen per werkdagetmaal circa 92 ($5,7 \times 16$) motorvoertuigbewegingen. De verkeersgeneratie per werkdagetmaal kan volgens CROW-publicatie 256 omgerekend worden naar een weekdagetmaal door deze te vermenigvuldigen met 0,9. Per weekdagetmaal bedraagt de verkeersgeneratie van de appartementen derhalve circa 83 motorvoertuigbewegingen.

Volgens CROW-publicatie 272 heeft winkelruimte in een binnenstad in een stad met tussen de 50.000 en 100.000 inwoners, een verkeersgeneratie van 29,5 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo, per weekdagetmaal. In totaal genereert de winkelruimte circa 487 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal ($(1650/100) \times 29,5$).

Bij elkaar opgeteld is de totale verkeersgeneratie van het te ontwikkelen bouwplan 570 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal (83 + 487). Concluderend kan gesteld worden dat er sprake is van een kleine 600 verkeersbewegingen per weekdagetmaal door het bouwplan.

Gevolgen voor het verkeer

De verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van het bouwplan zullen niet allemaal plaatsvinden over de wegen die het plangebied ontsluiten. Het parkeren ten behoeve van de winkels vindt namelijk plaats in diverse parkeergarages in Zeist en niet ter plekke van het plangebied. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen ten behoeve van de winkelruimte zich verdelen over de diverse wegen in het centrum van Zeist, waardoor deze geen merkbare invloed zullen hebben op de verkeersstromen en zullen opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Voor de verkeerssituatie ter plaatse van het plangebied is alleen de verkeersgeneratie van de te bouwen woningen relevant. Voor deze woningen wordt immers ter plaatse voorzien in parkeergelegenheid. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten via de Antonlaan (en niet via de autovrije Weeshuislaan). Op de Antonlaan zullen door de woningbouw circa 83 motorvoertuigbewegingen komen. Dit aantal dient verminderd te worden met de verkeersbewegingen die de oude bedrijfslocatie genereerde (41). Hierdoor is sprake van een verkeerstoename van circa 42 motorvoertuigbewegingen op de Antonlaan per weekdagetmaal. Dit aantal is verwaarloosbaar. Zeker als gekeken wordt naar de totale verkeersintensiteit op de Antonlaan. Naar verwachting is op de Antonlaan in 2021 sprake van een verkeersintensiteit van 4078 tot 4564 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gezien deze verkeersintensiteit kan gesteld worden dat de woningbouw geen significante toename zal veroorzaken van de verkeersintensiteit en het heersende verkeersbeeld feitelijk niet zal veranderen.

4.6 Parkeren

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In de parkeerbeleidsnota zijn parkeernormen opgenomen die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. In deze nieuwe kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen.

Voor de functie wonen is het aantal parkeerplaatsen per woning afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum	schil	rest	aandeel bezoekers	opmerkingen
WONEN	woning duur	woning	1,7	1,8	2,1	0,3 pp per woning	
	woning midden	woning	1,5	1,7	1,9	0,3 pp per	
	woning goedkoop	woning	1,3	1,5	1,7	0,3 pp per	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,6	0,6	0,3 pp per	zelfstandige woning met beperkte voorzieningen
	kamer verhuur	kamer	0,6	0,6	0,6	0,2 pp per	

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor wonen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

prijs. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen aangegeven.

Op grond van de bovenstaande normen zijn voor de 16 woningen (midden duur in centrum) in totaal 24 parkeerplaatsen nodig. Hier komt de parkeerbehoefte voor de winkels nog bij. Er wordt 1.175 m² winkelruimte gerealiseerd, waarvoor 44 parkeerplaatsen nodig zijn.

In het plangebied worden 18 parkeerplaatsen aangelegd, uitsluitend ten behoeve van de woningen. Dat zal niet tot parkeerproblemen leiden omdat er voldoende ruimte is in de in het centrum gelegen parkeergarages. Daarbij kwam naar voren dat mensen hun auto's doorgaans in deze garage parkeren voor een bezoek aan meer winkels en/of voorzieningen in het centrum, en niet voor een bezoek aan één enkele winkel. Daardoor is er sprake van dubbelgebruik. De bestaande parkeervoorzieningen bieden voldoende capaciteit om het parkeren als gevolg van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

De initiatiefnemer zal hiervoor een compenserende bijdrage storten in het gemeentelijke parkeerfonds en heeft daarover inmiddels overeenstemming bereikt met de gemeente.

5. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek dat verricht is naar de diverse milieuaspecten die van belang zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau

gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale grenswaarden (de maximale ontheffingswaarden) zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

In het plangebied liggen enkele wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn volgens de Wgh niet relevant omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen wel worden beoordeeld.

Gemeentelijk geluidbeleid

In november 2006 heeft de gemeente Zeist de geluidnota vastgesteld. Hierin is opgenomen dat bij drukke 30 km/uur-wegen het aspect geluid meegewogen moet worden bij de beslissing over voorgenomen ontwikkelingen. Dit is verder uitgewerkt in de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder. Hierin is opgenomen dat de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden, ook worden toegepast bij ontwikkelingen in een 30 km/uur-gebied. Deze beleidsregel en de voorwaarden worden hieronder nader toegelicht.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. Allereerst moet, als de voorkeurswaarden worden overschreden, onderzoek worden gedaan naar geluidsreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen. Voor het geval dat deze maatregelen niet mogelijk of onvoldoende effectief blijken, zijn in de beleidsregel randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Indien niet aan de inspanningsverplichting kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen. De belangrijkste aspecten hieruit zijn in onderstaande tabel weergegeven. De volledige beleidsregel is op te vragen bij de Mileudienst.

Tabel 1:

Eis of inspanningsverplichting (isvp)	Toelichting
Geluidsluwe gevel (eis)	De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.
Indeling woning (isvp)	De woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel.
Buitenruimte (isvp)	Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de

	gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel.
Maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï (isvp)	De gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de maximale ontheffingswaarde min 5 dB.
'Dove' gevels	Dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
Geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's (eis):	Bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels;
Volumebeleid (isvp)	Voor grotere (uitbreiding)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de behoefte aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde.

Situatie

Geluidsbelasting binnen het plangebied

Hiervoor is al aangegeven dat volgens de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht geldt voor 30 km wegen. Langs drukke 30 km wegen kan het woon- en leefklimaat daardoor wel eens onder druk komen te staan. Daarom heeft de gemeente Zeist in de Beleidsregel hogere waarden bepaald dat bij drukke 30 km wegen toch akoestisch onderzoek nodig is. Daarbij worden de geluideisen van het Bouwbesluit gehanteerd en mag het binnenniveau van de woningen niet meer dan 33 dB bedragen.

De Milieudienst Zuid-Oost Utrecht heeft inventariserende berekeningen uitgevoerd aan de geluidsbelasting op de te ontwikkelen locatie. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB hier en daar wordt overschreden.

Vervolgens is door Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Cauberg-Huygen, Herontwikkeling locatie Stinkens te Zeist, akoestisch onderzoek, 29 april 2011, 20110899-02). Het onderzoek is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen. Onderzocht is of bedrijfsmatige functies in de directe omgeving of wegverkeerslawaaï in de weg staan aan de beoogde ontwikkeling. Uit het onderzoek komt naar voren dat de bedrijfsmatige functies in de directe omgeving niet in de weg staan aan de beoogde ontwikkeling. Ook komt uit het onderzoek naar voren dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden als gevolg van het verkeer over de Antonlaan en de Weeshuislaan. De conclusie van het onderzoek luidt dat de gevel van de woningen daarom een karakteristieke geluidswering moet hebben van ten minste 26 dB om aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Bij de bouwaanvraag zullen deze eisen in acht dienen te worden genomen.

De conclusie luidt dan ook dat het wegverkeerslawaaï niet in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling. Het is heel goed mogelijk om een karakteristieke geluidswering van tenminste 26 dB te realiseren.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM₁₀ als NO₂. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden in totaal 13 tot 16 appartementen gerealiseerd en circa 11.075 tot 1.650 m² winkelvloeroppervlak.

Wat betreft de 13 tot 16 appartementen kan worden geconstateerd dat dit ver beneden de grens van 1.500 woningen blijft, echter de ontwikkelingen dienen in zijn geheel te worden beoordeeld. Uit het onderzoek naar de verkeersgeneratie blijkt dat de appartementen 81 verkeersbewegingen per dag tot gevolg hebben. Bij het beoogde winkeloppervlak en het aantal parkeerplaatsen zal dat leiden tot 517 verkeersbewegingen. Gezamenlijk bedraagt de verkeersproductie dan 598 verkeersbewegingen per etmaal, exclusief de afname van de verkeersbewegingen als gevolg van het verdwijnen van de orgelpijpenfabriek. Hierbij wordt uitgegaan van circa 5% vrachtverkeer, vanwege het laden en lossen. Deze gegevens zijn ingevoerd in de Nibm-tool (versie mei 2010) van Infomil (Agentschap ministerie van Infrastructuur en Milieu), zoals te zien is in de onderstaande tabel.

Tabel 2: Uitkomst Nibm-tool

Uit de Nibm-tool blijkt dat de bijdrage niet in betekenende mate is en nader onderzoek en toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de wettelijke grenswaarden in het plangebied niet worden benaderd. Uit de verkeersparagraaf blijkt voldoende aannemelijk dat de beoogde ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen en winkels in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming (zoals scholen en ziekenhuizen).

Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie van VROM bereidt een nieuwe AMvB buisleidingen voor die deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		584
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,95
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

kans
per
jaar
dat
een
persoon
op
een
plaats
in de

omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico.

Inventarisatie risicosituatie

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren de planlocatie overschrijden. Het aspect externe veiligheid is dus niet belemmerend.

Hoogspanningslijnen en zendmasten

De planlocatie ligt niet binnen een indicatieve zone langs een hoogspanningslijn, waarbinnen geen objecten voor permanent verblijf mogen worden opgericht.

Er zijn in de omgeving geen zendmasten (GSM, UMTS, e.d.) waarvan de elektromagnetische straling de planlocatie kan beïnvloeden.

Beoordeling plantoelichting

Het onderdeel 'externe veiligheid' in paragraaf 5.4 van de plantoelichting stemt overeen met bovenstaande inventarisatie. De tekst geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Bodemkwaliteit

Op de locatie van het voormalige bedrijf Stinkens aan de Antonlaan 8 zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- [1] Indicatief bodemonderzoek Antonlaan 8, DHV, kenmerk MT-BD-932213, juli 1993 (rapport niet in bezit Milieudienst);
- [2] Nader bodemonderzoek Stinkens Orgelpijpenmakers BV, Antonlaan 8, DHV, kenmerk MT-BD961027, 1 maart 1996;
- [3] Aanvullend bodemonderzoek Antonlaan 8, HAK Milieutechniek, kenmerk 04-3152 NO1, januari 2005.

Op de locatie is sinds 1939 orgelpijpbouwer Stinkens BV gevestigd geweest. Stinkens BV is inmiddels niet meer op de locatie gevestigd. De gebouwen zijn in de zomer van 2010 gesloopt.

Mogelijk bodembedreigende activiteiten:

- ter plaatse van de voormalige kerk was de metaalsmelterij en -gieterij aanwezig;
- in de werkplaats werden metalen bewerkt;
- ter plaatse van de inpakruimte werden de orgelpijpen schoongemaakt (geen ontvettingsmiddelen gebruikt) en werd een bescherm laag aangebracht;
- in een brief van 4 maart 1994 aan Stinkens (door M. Deenik, gemeente Zeist) wordt gesproken over een verfspuitwand en opslag van chemicaliën (verf en terpentine). Het is niet bekend waar deze verdachte activiteit heeft plaatsgevonden.

Uit het onderzoek van DHV [2] blijkt dat verspreid over het perceel de grond tot 1 m-mv licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen en/of PAK. Vanaf 1 m-mv worden geen sterke verontreinigingen meer aangetroffen in de grond. Hierbij moet worden opgemerkt dat in dit onderzoek alleen de parameters lood, koper, zink, tin en PAK zijn onderzocht. In het freatische grondwater (4-5 m-mv) zijn plaatselijk matige verontreinigingen met tetrachlooretheen (PER) aangetroffen (minerale olie en aromaten zijn niet aangetroffen). De verontreinigingen in de grond worden verondersteld te zijn ontstaan deels door de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten en deels als gevolg van een in het verleden opgebrachte ophoog laag.

Uit het onderzoek van HAK [3] blijkt dat de bovengrond (0-0,5 m-mv) licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen. PAK wordt in tegenstelling tot het onderzoek van DHV slechts in licht verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater (zowel op 5 m-mv als op 10 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan PER aangetroffen (het grondwater is enkel geanalyseerd op VOCl, niet op het gehele NEN-pakket). Gezien de verspreiding van de verontreiniging over het terrein is het gehele terrein destijds als verontreinigd beschouwd (oppervlak 2000 m²). Met een gemiddelde diepte tot 0,6 m-mv wordt de omvang van de verontreiniging geschat op 1200 m³. Het is niet duidelijk of de grondwaterverontreiniging onderdeel uitmaakt van een andere verontreiniging in de nabijheid die zich heeft verspreid of dat de verontreinigingen voortkomen uit op de locatie gebruikte oplosmiddelen die in de bodem zijn terechtgekomen. Op grond van bij de Milieudienst bekende bedrijfsgegevens en -controles is er geen aanwijzing dat oplosmiddelen zijn gebruikt, maar dit kan voor de periode van voor 1990 niet worden uitgesloten.

De aangetroffen verontreinigingen leverden bij het toenmalig gebruik geen onacceptabele humane, ecologische en verspreidingsrisico's op. Het betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging, niet-spoedeisend.

Asbest:

In verband met de sloop van de panden zijn op de locatie de volgende asbestinventarisatierapporten bekend bij de Milieudienst:

- Asbestinventarisatie type A, voormalig kerkgebouw, Antonlaan 8 te Zeist, Adviesbureau Van der Poel BV, rapportnummer: 09.234/01, 27 maart 2009.
- Asbestinventarisatie type A Weeshuislaan 2-4, BME Asbestconsult BV, rapportnummer: 210.11.068, 15 april 2010.

Het in de inventarisatie van de Weeshuislaan 2-4 aangetroffen asbest is verwijderd en de panden zijn na een eindcontrole vrijgegeven. Van de overige panden, die inmiddels gesloopt zijn, is vooralsnog geen eindcontrole bekend. Aangezien de locatie zich bevindt boven een met puinhoudende grond opgehoogde laag en omdat niet zeker is of al het asbest uit de voormalige panden correct is verwijderd, is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest in de bovengrond van de bodem.

Tanks:

Op de locatie zijn meerdere ondergrondse tanks bekend:

- Weeshuislaan 2: ten noordoosten van de woning lag een ondergrondse tank voor opslag van huisbrandolie. Deze tank is gesaneerd en verwijderd met Kiwa-certificaat in 2010.
- Weeshuislaan 6: bij de woning heeft in het verleden een ondergrondse tank voor opslag van huisbrandolie gelegen, de exacte ligging is onbekend. De tank is echter gesaneerd (gereinigd, niet afgevuld) en verwijderd met Kiwa-certificaat in 1994.
- Antonlaan 8: door het voormalige bedrijf Stinkens waren twee ondergrondse tanks in gebruik, vermoedelijk allebei voor opslag van huisbrandolie:
 1. ondergrondse tank van 3.100 l, deze is in 1991 gesaneerd en verwijderd met Kiwa-certificaat. De voormalige ligging van de tank is niet bekend.
 2. ondergrondse tank van 4.000 l, deze is in 1991 gesaneerd (en gevuld met zand) met Kiwa-certificaat, maar is niet verwijderd. De tank ligt tussen de twee voormalige gebouwen van Stinkens in.

Bij de herontwikkeling dient de nog aanwezige ondergrondse tank van 4.000 l verwijderd te worden. De tank is reeds op een erkende manier gesaneerd (met Kiwa-certificaat), dus de tank hoeft niet door een gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden.

De locatie wordt herontwikkeld met als toekomstige gebruiksfunctie wonen en winkels met parkeerplaatsen. Aangezien er op de locatie in het verleden verontreinigingen zijn aangetoond in zowel de grond (immobiel) als in het grondwater (mobiel), de locatie nog niet volledig is onderzocht en de uitgevoerde bodemonderzoeken ouder zijn dan 5 jaar, dient een nieuw (actualiserend) bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden op de gehele locatie. Aangezien er nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de (verdachte deelactiviteiten van de) reeds gesloopte panden van Stinkens, dient hier aanvullend historisch en analytisch onderzoek plaats te vinden. Tevens dient er onderzoek uitgevoerd te worden naar asbest in de grond conform de NEN 5707.

Verwacht wordt dat uit de uit te voeren onderzoeken zal blijken dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging binnen de locatie (in de grond) en dat de grondwaterverontreiniging deel uitmaakt van een ander geval (met verspreiding tot binnen het plangebied). Aan de hand van de nieuwe bodemonderzoeken kan een inschatting worden gemaakt of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en of hiervoor sanerende maatregelen

moeten worden genomen. Verwacht wordt dat er in ieder geval een grondsanering zal moeten plaatsvinden.

Uit te voeren bodemonderzoek

Voor het nog uit te voeren bodemonderzoek moet rekening gehouden worden met de volgende zaken/deellocaties:

- bekende verontreinigingen aangetoond in onderzoeken uit het verleden;
- nog niet onderzochte voormalige bedrijfsactiviteiten onder de inmiddels gesloopte panden;
- asbest in de grond (onderzoek conform de NEN 5707).

Voorgesteld wordt de onderzoeksopzet van het nieuwe bodemonderzoek voor te leggen aan de Milieudienst.

Vervolg:

Met betrekking tot de bodemsanering zal een aanvullend bodemonderzoek naar de vervuiling worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal vooraf worden afgestemd met de gemeente en het bevoegde gezag. Uit dit onderzoek zal ook blijken op welke wijze er gesaneerd (eventueel functioneel) gaat worden. Het te bouwen complex zal niet worden voorzien van een (parkeer)kelder, waardoor de verontreinigde grond geheel op de locatie zal blijven.

Eventuele grondwerkzaamheden worden in het kader van het vigerende beleid gezien als een sanering en worden ook als zodanig beoordeeld. Ten behoeve van de sanering zal een meldingsprocedure in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) worden doorlopen of een eventuele andere daarvoor geëigende procedure. De BUS-melding wordt ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht), die hiermee moeten instemmen voordat er gestart kan worden met de grondwerkzaamheden. De BUS-melding zal worden ingediend bij het bevoegd gezag na het vaststellen van het herzieningsplan.

De grond- en eventuele saneringswerkzaamheden worden onder milieukundige begeleiding uitgevoerd. In het actualiserend en aanvullend bodemonderzoek zal aandacht worden besteed aan bodem, grondwater, asbest en tanks.

5.6 Water

Algemeen

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende zijn. De voor de gemeente en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Het Hoogheemraadschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Water in relatie tot het plangebied

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied is gesitueerd in de 100-jaarszone van het waterwingebied Zeist. De ontwikkeling voorziet in de infiltratie van regenwater. Dat betekent dat daken en goten geen uitlogbare materialen mogen bevatten.

De bouwplannen voorzien in een geringe toename van de oppervlakte bebouwing en verharding. Om het gebiedseigen water vast te houden, zal het verharde oppervlak afgekoppeld worden van de riolering en zal hemelwater geïnfiltreerd worden in de bodem. Daartoe wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwaterafvoer en voor afvoer van huishoudelijk afvalwater. In de huidige situatie is alle verharding in het plangebied aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De afkoppeling betekent derhalve een verbetering.

Hemelwater dat infiltreert in de bodem, zal een zo hoog mogelijke kwaliteit moeten hebben, om verontreiniging van de bodem en het grondwater te voorkomen. Mogelijke vervuiling van het hemelwater moet daarom vermeden worden. Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing zal daarom het gebruik van uitlogende materialen, zoals lood en zink, tot een minimum worden beperkt. Zo wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van aluminium dakgoten.

Gelet op het bovenstaande zal het bouwplan geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

In de onderstaande tabel zijn de waterhuishoudkundige aspecten die voor het plangebied relevant zijn, nog eens inzichtelijk gemaakt.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. Ook zijn er geen waterkeringen aanwezig.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. Door het bouwplan zal de verharding.
Riolering	Ja	Het hemelwater zal afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Dit water kan infiltreren in de bodem.
Watervoorziening	Nee	Watervoorziening vanuit het plangebied voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	Er is in het plangebied geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.

Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er zal geen water op het oppervlaktewater worden geloosd.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is niet gelegen in de 100-jaarszone van het waterwingebied Zeist.
Verdroging/Kwel	Nee	In het plangebied wordt verdroging voorkomen door het hemelwater dat op de verharding neerkomt te infiltreren in de bodem. Ook is er geen sprake van kwel.
Natte natuur	Nee	In of rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrictlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Daarnaast bestaat er de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid. De EHS heeft tot doel de flora en fauna te beschermen. Dat betekent dat in of in de nabijheid van de EHS alleen ruimtelijke ontwikkelingen zullen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied, beschermde Natuurmonumenten of de EHS. Derhalve zijn er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - én - er sprake is van een in de wet genoemd belang - én - er geen alternatieven zijn - én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied heeft Zoon bureau voor ecologie een Quick scan Flora en fauna uitgevoerd. Uit de natuurtoets komt het volgende naar voren. In de avond van 13 april 2011 is een bezoek gebracht aan het terrein van de voormalige orgelpijpenfabriek Stinkens. Het voormalige Stinkensterrein ligt geheel braak, op de locatie is geen bebouwing meer aanwezig en staan geen bomen.

Bij het veldbezoek is gelet op alle beschermde soorten, met name vleermuizen. Deze waren niet aanwezig, ook niet rond de belendende panden. De meest bijzondere natuur bestond uit een tweetal koningskaarsen tegen de muur van het pand ten oosten van het plan. Het beoogde bouwplan heeft geen invloed op beschermde planten of dieren in het plangebied of de omgeving.

5.8 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen

voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie in relatie tot het plangebied

De raad van gemeente Zeist heeft de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' vastgesteld. In deze Nota is het archeologisch beleid voor de gemeente opgenomen. Een belangrijk onderdeel van de Nota is een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische

 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dan 30 cm - maaiveld	waarden
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede gemeentelijke beleidsadvieskaart (geel=lage verwachting op archeologische resten)

Het plangebied ligt geheel in de 'zone met lage verwachting'. Dit betekent dat er in het plangebied geen archeologische waarden worden verwacht en deze dus ook niet verstoord zullen worden bij ingrepen in de bodem. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Aangezien het plangebied kleiner is dan 10 ha, hoeft er dus geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect archeologie.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt in nieuwe gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. Deze milieuzonering is alleen van toepassing bij het sturen van nieuwe ontwikkelingen en is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 5.2 Richtafstanden per milieucategorie

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf

zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

De planlocatie ligt aan de kruising Antonlaan - Weeshuislaan in een druk centrumgebied, waar woningen, winkels en horeca bewust zijn gemengd. Deze omgeving kan volgens de VNG- publicatie "Bedrijven en milieuzonering" worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. De grote verscheidenheid aan detailhandel- en horecabedrijven in de omgeving moet volgens de VNG- publicatie worden aangemerkt als bedrijvigheid in de milieucategorieën A en B (van de lijst met functiemenging die voor stadscentra en dorpskernen wordt gebruikt). Voor categorie A bedrijvigheid geldt volgens deze lijst dat deze zonder meer kunnen worden gemengd met een aanpandige woonfunctie. Categorie B bedrijvigheid kunnen vanwege geluid, stof en geur, alleen met de woonfunctie worden gemengd als deze daarvan bouwkundig zijn afgescheiden.

Aan de Weeshuislaan, direct naast het geprojecteerde bouwvlak, is Eetcafé Pandarve gesitueerd (formeel adres: Slotlaan 163). Volgens de VNG- publicatie moet een eetcafé in een gemengde omgeving worden aangemerkt als milieucategorie A. Voor deze milieucategorie vormen aanpandige woningen planologisch geen probleem. Het eetcafé staat in deze omgeving met functiemenging niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling. Wel kunnen in het milieuspoor voorzieningen nodig zijn vanwege het geluid van terrassen en geur van de keuken (afvoerpijp). De initiatiefnemer heeft in het kader van de bouwaanvraag onderzoek laten doen naar geur en geluid van het eetcafé (Akoestisch onderzoek en geurhinderonderzoek eetcafé, Cauberg-Huygen). Daaruit komt naar voren dat aan de grenswaarde voor het geluidsniveau in het appartement wordt voldaan en geen extra geluidwerende maatregelen vanwege geluid van het terras nodig zijn. Wel is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een ontgeuringsinstallatie noodzakelijk voor de afzuiging van gassen en dampen. Daarbij ligt het in de rede dat eventuele kosten in verband met een dergelijke installatie voor rekening komen van de initiatiefnemer voor de woningbouw.

Voor de overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving geldt dat er uit milieu-oogpunt voldoende afstand wordt gehouden tot deze activiteiten om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Beoordeling toekomstige situatie binnen het plangebied

Het plan voorziet in detailhandel op de begane grond (circa 1.175 m²) en eventueel nog in beperkte omvang (circa 465 m²) op de eerste verdieping. Boven deze winkellaag is voorzien in 13 tot 16 appartementen, waarbij de bouwhoogte varieert van 3 tot 5 bouwlagen.

Conform de toegekende bestemming 'Centrum 1' zijn de volgende functies toegestaan: detailhandel, horeca in de categorieën A en B, en publieksgerichte dienstverlening. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn detailhandel en lichtere horeca in een centrumgebied aanpandig aan de woonfunctie toegestaan. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en winkels zijn hiervoor voldoende.

Wel kunnen in het milieuspoor voorzieningen nodig zijn (afvoerpijpen) ten behoeve van voedselbereiding in een supermarkt of een horecabedrijf. Ook bij een laad- en loslocatie van een supermarkt kunnen vanwege het geluid extra voorzieningen nodig zijn.

Conclusie

De huidige en eventuele toekomstige functies in de directe omgeving van de onderhavige locatie staan niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling van winkels, appartementen en parkeerplaatsen. In een gemengde stadscentrumomgeving is de menging van wonen met winkels, horeca en dienstverlening immers gewenst om de levendigheid van het gebied ook na winkelsluiting te verzekeren. De beoogde ontwikkeling kan daar in het centrum van Zeist een sleutelrol in spelen. Beoogd is immers om het winkelcentrum Belcourt en de Slotlaan met elkaar te verbinden en op die wijze een levendige omgeving te creëren.

5.10 Duurzaamheid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden - door het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis (leem, natuurverf) kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving.

Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van

hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. Voor nieuwe woningen geldt op dit moment een EPC van maximaal 0,6.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zeist heeft in het milieubeleidsplan vastgelegd om te werken met het (digitale) instrument GPR-gebouw[®]. De gemeente heeft het duurzaam bouwen instrument GPR

Gebouw[®] (versie 4.1) aangeschaft en stelt het instrument beschikbaar aan bouwers in de gemeente.

Het instrument GPR Gebouw helpt bij het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau.

In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de volgende deelaspecten:

- Energie (hierin is ook de EPC opgenomen);
- Milieu (o.a. materiaalgebruik, water);
- Afval;
- Gebruikskwaliteit (comfort);
- Toekomstwaarde.

Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw[®]. De te nemen maatregelen kunnen door de ontwikkelaar of architect zelf worden gekozen. Dit instrument is toepasbaar voor woningen, utiliteitsgebouwen en scholen. GPR Gebouw[®] versie 4.1. geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed).

Een sublicentie van het GPR Gebouw[®] kan (kosteloos) aangevraagd worden bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (contactpersoon hiervoor is dhr. E. Rot, tel 030-6999 506).

Ambitie

Voor het project Anton Weeshuislaan zijn, op basis van het gemeentelijke milieubeleid, de volgende ambities voor energie en duurzaam bouwen geformuleerd:

Tabel 4: Ambitie duurzaam bouwen en energie

Ambitie duurzaam bouwen en energie	
EPC (energieprestatie woning)	10% verscherping (t.o.v. het wettelijke EPC bij omgevingsvergunningaanvraag)
GPR-gebouw [®]	Het inzetten van het instrument GPR-gebouw [®] en hierbij streven naar de GPR-score van een 7 gemiddeld.

Conclusie

Bij de ontwikkeling zal worden voldaan aan het geldende bouwbesluit met een EPC van 0,6. Verder zal het instrument GPR-gebouw worden ingezet en zal er worden gestreefd naar de GPR-score van een 7 gemiddeld.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en verbeelding

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zonodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- antidubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene ontheffingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsbepalingen
- Slotregel

6.2 Opbouw bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsbepaling wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt.

Tevens kan de bestemmingsbepaling een aanlegvergunningenstelsel bevatten. De indeling van een bestemmingsbepaling is als volgt:

- bestemmingsomschrijving

- bouwregels
- nadere eisen
- ontheffing van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsplanbepaling niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

In SVBP 2008 worden diverse aanbevelingen gedaan voor wat betreft de plankaart, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond en verhouding van de op de plankaart voorkomende lijndiktes. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

- bestemmingen (in alfabetische volgorde);
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde);

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- figuren

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

6.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de standaardregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

6.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Detailhandel

Hier is de algemeen gebruikte en gebruikelijke omschrijving gehanteerd, echter met toevoeging van "overwegend". Dit om te voorkomen dat verkoop voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit in strijd zou zijn met de omschrijving van "detailhandel"; men zou dan bijvoorbeeld in een winkel geen kantoorartikelen aan een kantoor -dus voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit- mogen verkopen.

Horecabedrijf

Krachtens bestendige jurisprudentie is het uitsluiten van bepaalde soorten horeca in een bestemmingsplan alleen toegestaan, indien daarvoor voldoende ruimtelijk relevante motieven kunnen worden aangegeven. Zaken als ordeverstoring en allerlei overlast binnen en buiten de inrichting vallen in principe buiten de sfeer van het bestemmingsplan. Wel zijn discotheken en soortgelijke inrichtingen uitgesloten, want de mogelijke effecten daarvan kunnen wel RO-relevant zijn (bijv. beslag op parkeervoorzieningen, oneigenlijk gebruik van verblijfsruimten; functie-conflicten). Die uitsluiting vervalt, daar waar die niet relevant of gewenst is.

Peil

Begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden. De toevoeging "bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen" is opgenomen om de privacy van burens te beschermen.

Seksinrichting

De omschrijving is afgeleid van het Handboek Lokaal Prostitutiebeleid van de VNG. De omschrijving is "teruggebracht" tot hetgeen in het bestemmingsplankader als ruimtelijk en planologisch relevant kan worden geacht.

Artikel 2 *Wijze van meten*

In de standaardregels zijn de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP2008.

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

6.4.2 Bestemmingsregels(bestemmingen)

Artikel 3 *Centrum-1*

De bestemming 'Centrum-1' is gebruikt voor de combinatie van wonen en detailhandel, in aansluiting op het winkelgebied langs de Slotlaan.

Om zoveel mogelijk een aaneengesloten winkelfront te krijgen mogen binnen de bestemming "Centrum-1" op de begane grond geen nieuwe woonfuncties ontstaan.

PM

Artikel 4 *Verkeer*

Deze bestemming is gebruikt voor het parkeerterrein achter de bebouwing en de ontsluiting daar naar toe. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan, anders dan verlichting en eventueel bewegwijzering.

6.4.3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbelregelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing en bebouwing die nodig is ten behoeve van het verkeer binnen een zone van 1 meter naast de verkeersbestemmingen;
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het

nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 9 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuw gebouw met winkels en appartementen op de hoek van de Weeshuislaan en de Antonlaan mogelijk. De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief van MAB Developement en Van Wijnen. Deze initiatiefnemers zijn ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het nieuwe gebouw komen voor rekening van de initiatiefnemers. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden.

Het voorgaande betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

MAB en Van Wijnen hebben bij de beoordeling van de economische haalbaarheid rekening gehouden met de kosten voor de benodigde bodemsanering (zie paragraaf 5.5.) en bijdrage aan het gemeentelijke parkeerfonds.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Algemeen

Ten behoeve van het wettelijke vooroverleg is het voorontwerp in juni 2011 voor commentaar naar de volgende vooroverleg instanties gestuurd: VROM-inspectie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Provincie Utrecht, Gasunie, Vitens, Connexion en de Kamer van Koophandel.

Van de **Provincie Utrecht** en **Connexion** is geen reactie ontvangen. De **VROM-inspectie**, **Vitens** en de **Kamer van Koophandel** hadden geen opmerkingen.

Antwoord gemeente:
Dank voor de reactie.

De **N.V. Nederlandse Gasunie** heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bijgelegen leiding valt en dat de leiding geen invloed heeft op de planontwikkeling.

Antwoord gemeente:
Dank voor het commentaar.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft positief over het plan geadviseerd. Het plan voldoet aan het 'standstill' beginsel en door de infiltratie van hemelwater leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie.

Wel wijst het hoogheemraadschap er op dat het plan binnen de 100-jaarszone van het Waterwingebied Zeist valt en verzoekt zij om de waterparagraaf daarmee aan te vullen.

Antwoord gemeente:
Het plan zal met deze informatie worden aangevuld.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Antonlaan - Weeshuislaan' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang 13 oktober 2011 tot 24 november 2011 (6 weken) ter visie gelegen.

Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate 'Nota van Zienswijzen' als bijlage bij deze toelichting opgenomen.