

**Gemeente Zeist**

# **Bestemmingsplan Karpervijver 31**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

14 mei 2019

Kenmerk 0355-06-T01  
Projectnummer 0355-06



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |                                                        |           |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                             | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                                     | 2         |
| 1.3.      | Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.                     | 2         |
| 1.4.      | Karakter bestemmingsplan                               | 4         |
| 1.5.      | Leeswijzer                                             | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Beschrijving bestaande situatie</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1.      | Geschiedenis                                           | 5         |
| 2.2.      | Bestaande situatie                                     | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Relevant beleid</b>                                 | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Nationaal beleid                                       | 9         |
| 3.2.      | Provinciaal beleid                                     | 10        |
| 3.3.      | Gemeentelijk beleid                                    | 12        |
| 3.3.1.    | Structuurvisie Zeist 2020                              | 12        |
| 3.3.2.    | Woonvisie 2016 - 2020 Zeist                            | 13        |
| 3.3.3.    | Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Zeist 2014-2023 | 15        |
| 3.3.4.    | Groenstructuurplan                                     | 15        |
| 3.3.5.    | Gemeentelijk archeologiebeleid                         | 17        |
| 3.3.6.    | Parkeerbeleidsnota                                     | 17        |
| 3.3.7.    | Brede Milieuvisie Zeist                                | 17        |
| <b>4.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>                            | <b>19</b> |
| 4.1.      | Algemeen                                               | 19        |
| 4.2.      | Verkeer                                                | 20        |
| 4.3.      | Groen en water                                         | 21        |
| 4.4.      | Brandveiligheid                                        | 21        |
| <b>5.</b> | <b>Milieu- en overig onderzoek</b>                     | <b>23</b> |
| 5.1.      | Bodem                                                  | 23        |
| 5.2.      | Archeologie                                            | 25        |
| 5.3.      | Waterhuishouding                                       | 26        |
| 5.3.1.    | Beleid                                                 | 26        |
| 5.3.2.    | Digitale watertoets                                    | 28        |
| 5.4.      | Flora en fauna                                         | 29        |
| 5.5.      | Geluid                                                 | 30        |
| 5.5.1.    | Wegverkeerslawaaï                                      | 30        |
| 5.5.2.    | Niet woonfuncties in de nabije omgeving                | 30        |
| 5.5.3.    | Bouwbesluit 2012                                       | 32        |
| 5.5.4.    | Conclusie                                              | 32        |

|           |                                    |           |
|-----------|------------------------------------|-----------|
| 5.6.      | Bedrijvigheid                      | 32        |
| 5.7.      | Luchtkwaliteit                     | 34        |
| 5.8.      | Externe veiligheid                 | 35        |
| 5.9.      | Vormvrije mer-beoordeling          | 36        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b> | <b>37</b> |
| 6.1.      | Algemeen                           | 37        |
| 6.2.      | Bestemmingsplan                    | 37        |
| 6.3.      | Plansystematiek                    | 37        |
| 6.4.      | Regels                             | 37        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>             | <b>41</b> |
| 7.1.      | Economische uitvoerbaarheid        | 41        |
| 7.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid   | 41        |

## **Bijlagen**

1. Hopman en Peters, Aanvullend bodem- en asbestonderzoek Karpervijver 31 te Zeist, Rapportnummer: 17-P-048, Zeist, 11 juli 2017
2. Synthegra B.V., Bureauonderzoek Karpervijver 31, gemeente Zeist, Synthegra Rapport S180008, Leusden, 12 november 2018
3. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Natuurtoets sloop woning en realisatie 5 nieuwe woningen en 6 appartementen aan de Karpervijver 31 Zeist, Dossiernummer 2018-007, Versie Sep.18-v4, Ermelo, 14 september 2018
4. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Akoestisch onderzoek realisatie 5 woningen en 6 appartementen Karpervijver 31 Zeist, Dossiernummer 2018-007, Versie Nov.18-v3, Ermelo, 21 november 2018
5. buRO bureau voor ruimtelijke ordening en advies, Bestemmingsplan Karpervijver 31, Nota van Zienswijzen, 0355-06-C01, Amersfoort, 14 februari 2019

## 1. Inleiding

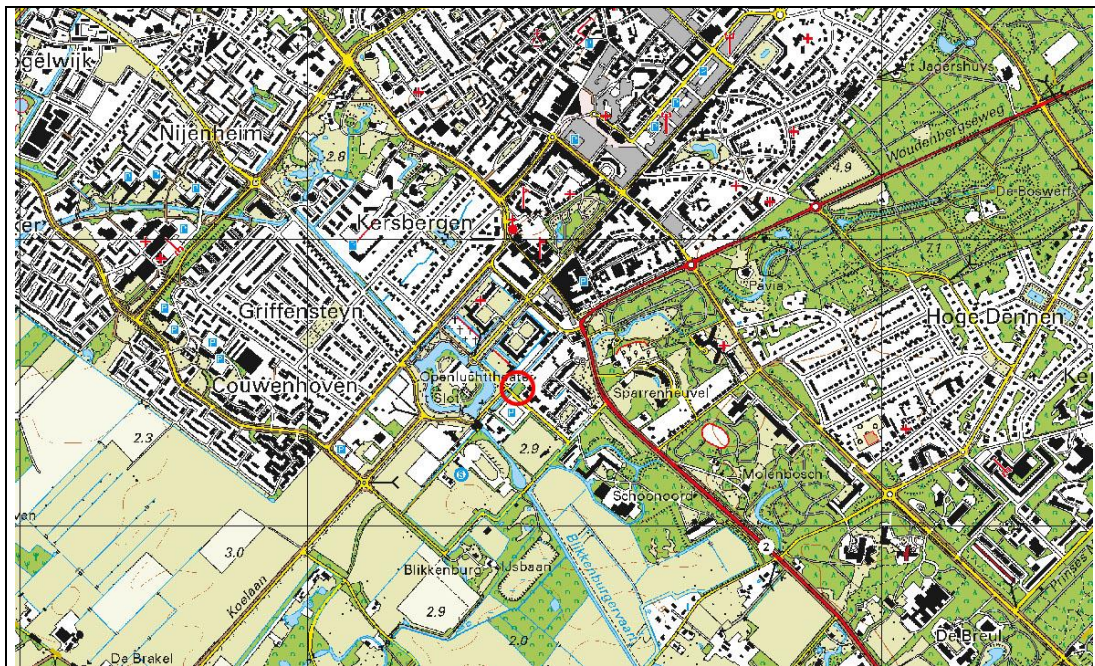
### 1.1. Aanleiding

Het perceel Karpervijver 31 behoort tot eigendommen van de Evangelische Broedergemeente. De Broedergemeente heeft in Zeist, maar ook elders in Nederland, in Europa en verspreid over de wereld veel woningen in bezit die voornamelijk worden verhuurd aan leden van het kerkgenootschap. In Zeist gaat het daarbij veelal om grotere woningen. Er komt echter steeds meer vraag naar kleinere levensloopbestendige woningen. Het aandeel van dit soort woningen binnen het woningbezit van de Broedergemeente is veel lager dan de vraag.

De vrijstaande woning aan de Karpervijver 31 is bouwtechnisch verouderd en diverse keren verbouwd. In bedrijfseconomisch opzicht is het niet meer verantwoord om zoveel te investeren dat er nog een verbouwing plaatsvindt waardoor weer een duurzame woning ontstaat. Gelet op de behoefte aan kleinere levensloopbestendige woningen, is een bouwplan ontwikkeld met een woongebouw, dat langs de Karpervijver 5 rijwoningen en aan de zijde van de Zinzendorflaan 6 appartementen omvat. Als voorbereiding hierop is de beplanting op het perceel inmiddels opgeschoond.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van het bouwplan mogelijk en dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



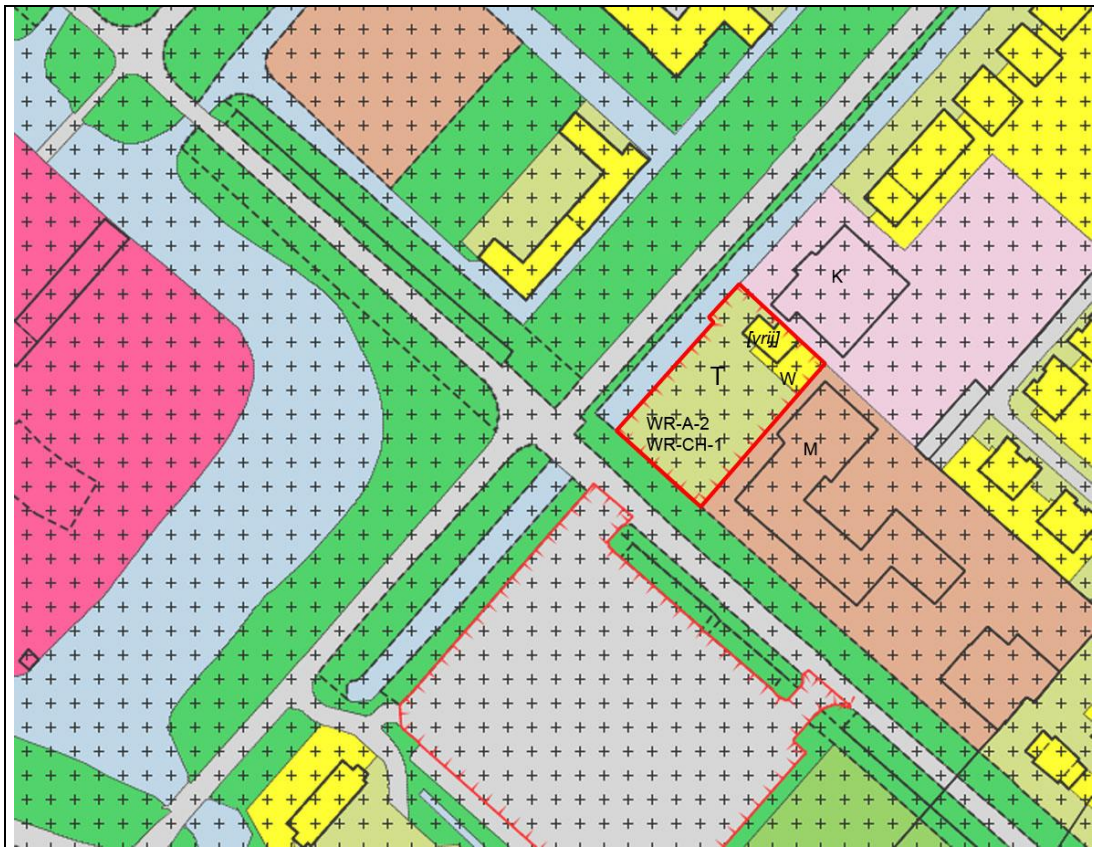
## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Karpervijver 31 ligt nabij Slot Zeist aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Zeist op de hoek van de Karpervijver en de Zinzendorflaan. Op het perceel ten noordoosten van het plangebied staat een kantoorpand waarin diverse ondernemingen zijn gevestigd. Op het perceel aan de zuidoostzijde staat een basisschool, de Come-niusschool.

## 1.3. Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." dat op 4 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar woningen mogen worden gebouwd. Het bouwplan past hier niet binnen.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding.



Het perceel heeft de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het plan te wijzigen in die zin dat hier twee-aaneen gebouwde en aaneen gebouwde woningen worden toegestaan, mits de bestaande bebouwing wordt gesloopt, en waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- de bebouwing op de hoek van de Karpervijver en de Zinzendorflaan er wat betreft bouw-massa en hoogte uitspringt, vergeleken met de bebouwing die wordt gerealiseerd langs de Karpervijver en langs de Zinzendorflaan;
- de bebouwing op de hoek wordt georiënteerd op zowel de Karpervijver als de Zinzendorflaan en op deze hoek geen blinde gevels worden gerealiseerd;
- niet meer dan 11 woningen worden toegestaan;
- de goothoogte niet meer dan 6 meter bedraagt met dien verstande dat op de hoek van de Karpervijver en Zinzendorflaan een goothoogte van 9 meter kan worden toegestaan;
- de nokhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt met dien verstande dat op de hoek van de Karpervijver en de Zinzendorflaan een nokhoogte is toegestaan van 12 meter;
- de rooilijnen langs de Karpervijver en de Zinzendorflaan in acht worden genomen;
- de beeldbepalende bomen op het terrein zoveel mogelijk behouden blijven;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd;
- de woningen/het terrein via de Karpervijver worden ontsloten.

Van deze wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt, onder meer omdat het bouwplan gestapelde woningen omvat. Derhalve dient een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de ondergrondse bouwdiepte meer bedraagt dan 30 centimeter en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt. De oppervlakte van het bouwplan is kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Derhalve is gelet op de omvang van het bouwplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Omdat het grondverzet voor de herinrichting van het plangebied groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> is wel archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Ten slotte heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 1". Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van de beschermde stads- en dorpsgezichten 'Slot Zeist e.o.' en 'Wilhelminapark'. Op grond van deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod. Door middel van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor bouwen binnen het beschermde stadsgezicht 'Slot Zeist e.o.', mits de herkenbaarheid van het slotcomplex daardoor niet wordt aangetast, bestaande uit:

- het monumentale Slot Zeist met bijbehorende parktuin en slotgracht;
- een centrale as met een aantal dwarsassen haaks daarop, die voor een geleding zorgen in verschillende landschapskamers;
- het Broeder- en Zusterplein met monumentale gebouwen;
- de begraafplaats van de Evangelische Broedergemeente.

Vooraf dient hierover advies te worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie<sup>1</sup>.

#### **1.4. Karakter bestemmingsplan**

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Ook in het onderhavige bestemmingsplan heeft het plangebied een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingsbevoegdheden beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

#### **1.5. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 van de toelichting de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is samengevat in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving van de toekomstige situatie. De nieuwe ontwikkeling wordt hier verder toegelicht. Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 5. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna, enzovoort. Hoofdstuk 6 is een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

---

<sup>1</sup> Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. is de regelgeving omtrent de adviesplicht van de RCE gewijzigd. Advies van de RCE is alleen nodig in geval van adviesplichtige wijzigingen aan rijksmonumenten (dus alleen bij sloop, ingrijpende wijziging, nieuwe functie gepaard gaand met ingrijpende wijziging en reconstructie). Bij ruimtelijke plannen is geen advies van de RCE meer nodig omdat bestemmingplan verplichting heeft tot borging cultuurhistorische waarden.

## **2. Beschrijving bestaande situatie**

### **2.1. Geschiedenis**

De oudste vermelding van Zeist dateert uit het jaar 838 na Chr. In dit jaar geeft graaf Rodger verschillende goederen aan de Sint Maartenskerk te Utrecht in gebruik, waaronder zes onvrije gezinnen, hun woningen en hun land 'in villa Seist'. Het vroegmiddeleeuwse Zeist omvatte een bisschoppelijke vronhof (curtis), waarvan de kern vermoedelijk ongeveer 1 kilometer ten westen van de huidige dorpskern heeft gelegen en van waaruit ontginningen werden geleid. Of hier ook de kern van de toenmalige nederzetting lag is niet zeker, maar dit wordt wel vermoed.

Zeist is net als vele andere nederzettingen op de flank van de Utrechtse Heuvelrug ontstaan als een esdorp. Kenmerkend hiervoor zijn twee hoofdwegen, met de bewoning langs de benedenweg en de akkers tussen deze weg en de bovenweg. Vanwege de brink, een centraal gelegen weide met dobbe, waarlangs ook de kerk stond, wordt Zeist ook wel tot de brinkdorpen gerekend. Veel wijst er op dat de oude dorpskern zich ten noorden van het onderhavige plangebied bevond. Zeist heeft een gunstige ligging op de overgang van hoge zandgronden en vruchtbare kleigronden. Tot in de 11e eeuw vormde de restgeul van de Zeister Rijn een bevaarbare route tussen het noordelijke stuwwallengebied en de grote rivieren. De hoge noordelijke oever in de buitenbocht zal een ideale vestigingslocatie zijn geweest, en hier werd dan ook rond 1180 de eerste tufstenen kerk gebouwd. Toen de Kromme Rijn in 1122 bij Wijk bij Duurstede werd afgedamd, werden de moerassige gronden ten zuiden van deze nederzetting ontgonnen.

In het jaar 1165 wordt ene Godefridus van Seyst genoemd, die in verband gebracht wordt met het middeleeuwse kasteel van Zeist. Deze ridderhofstad wordt echter pas in het jaar 1536 genoemd als zijnde een versterkt huis voorzien van een gracht en een ophaalbrug, en met een bijbehorende boerderij. Vermoedelijk is het kasteel niet lang na 1536 vernield en/of afgebroken, want op historische kaarten wordt het niet meer afgebeeld. Het huidige Slot Zeist werd tussen 1670 en 1680 gebouwd in opdracht van Willem Adriaan van Nassau, heer van Odijk en Kortgene, mogelijk op de fundamenten van deze voorganger - al is niet iedereen het hier over eens.

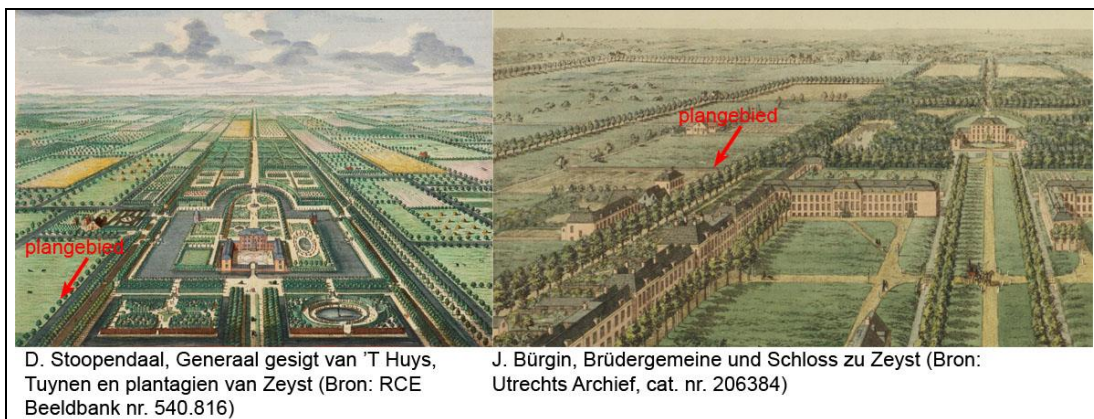
Op een gravure die rond 1702 door D. Stoopendaal werd gemaakt is het uitzicht vanaf het slot in vogelvlucht te zien, en blijkt er één woning langs de Karpervijver te staan. Het gebied ten zuiden hiervan, ter hoogte van onderhavig plangebied, bestaat uit weilanden. De gravure die Stoopendaal in de tegenovergestelde richting maakte, toont links de Karpervijver met ter hoogte van Slot Zeist het gebouw dat later als de Brouwerij bekend zou staan.

In de 18e eeuw vestigden zich rond dit Slot de Hernhutters waardoor dit tot een complex uitgroeide van de Hernhutters. Een rond 1800 vervaardigde kaart laat de bebouwing van het Broeder- en het Zusterplein zien. Ook staan er dan meerdere gebouwen langs de Karpervijver staan, waarvan de meest zuidelijke vermoedelijk aan het plangebied grenst. In die tijd lijkt het perceel, of in ieder geval het achterliggende deel, een agrarische bestemming te hebben gehad.

De Evangelische Broedergemeente is ontstaan in Moravië. De nederzetting Herrnhut groeide rond 1722 uit tot de hernieuwde Broederuniteit of Evangelische Broedergemeente. In 1736 sloten enkele doopsgezinden zich bij de Broedergemeente aan. Zij maakten het mogelijk dat de Broedergemeente zich in Zeist kon vestigen en gingen er zelf ook wonen. In 1745 kregen de Herrnhutters toestemming van de Heer van Zeist, Cornelis Schellinger, om zich in de tuinen van Slot Zeist te vestigen, waar vervolgens het Broeder- en Zusterplein ontstonden. De Broedergemeente heeft in Zeist, maar ook elders in Nederland, in Europa en verspreid over de wereld veel woningen in bezit die voornamelijk worden verhuurd aan leden van het kerkgenootschap. In Zeist gaat het daarbij veelal om grotere woningen.

In de 19e eeuw bleek de overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijn-gebied goede uitgangspunten te bieden voor het stichten van buitens; welgestelde burgers, de ongezonde stedelijke atmosfeer beu, werden aangetrokken door het fraaie landschap, de parken van Slot Zeist en Beek en Royen en de goede mogelijkheden voor de aanleg van romantische landschapstuinen. Zeist ontwikkelde zich hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'. Dit was een tweede belangrijke impuls voor de ontwikkeling van het dorp Zeist, na de vestiging van de Herrnhutters. Een grote behoefte aan ambachtslieden en personeel resulteerde in een snelle toename van de bevolking.

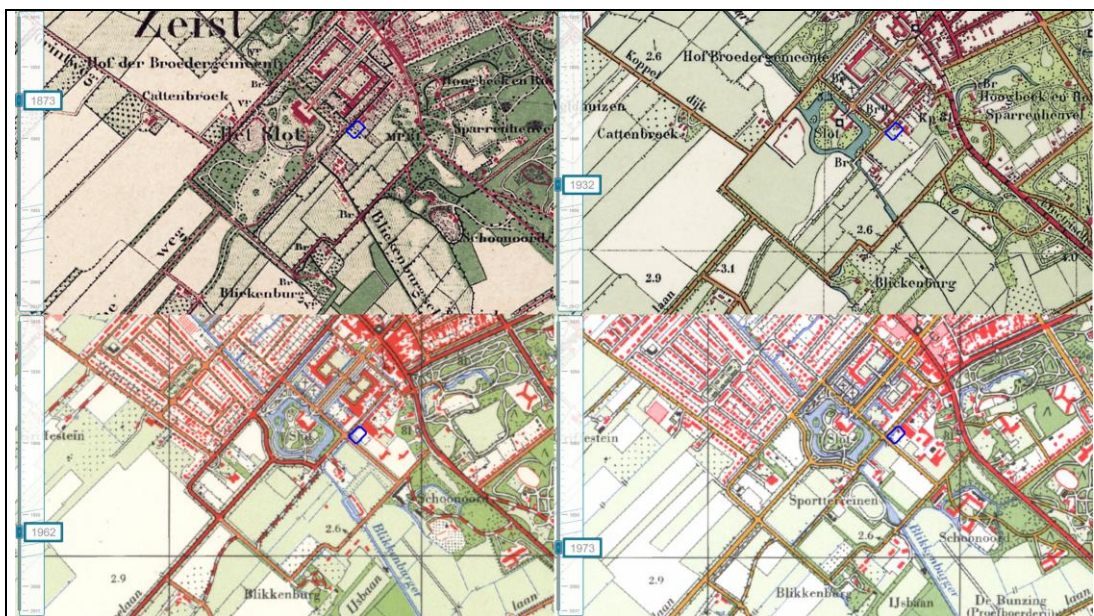
#### Afbeelding 3: Historische afbeeldingen.



Uit de gegevens van de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels (OAT) behorende bij het minuut-plan blijkt dat de gronden destijds al eigendom waren van de Evangelische Broedergemeente.

Volgens topografische kaarten uit de 19e en 20e eeuw is het plangebied tot circa 1930 in gebruik geweest als tuin en/of weiland. In 1932 is voor het eerst bebouwing op de topografische kaart zichtbaar. Rond die tijd werden enkele bomen geplant op het aangrenzende perceel. Op de kaart van 1962 wordt het pand niet meer afgebeeld. Vanaf 1973 is er weer een gebouw zichtbaar. De BAG-viewer vermeldt overigens dat het huidige gebouw dateert uit 1935.

Afbeelding 4: Historische topografie.



## 2.2. Bestaande situatie

Het plangebied, dat ten oosten van Slot Zeist is gesitueerd, heeft een oppervlakte van 1.680 m<sup>2</sup>. De hoogte van het maaiveld varieert van circa 2,8 tot 3,4m +NAP (Normaal Amsterdams Peil). In het plangebied is aan de noordzijde van het perceel één vrijstaande woning aanwezig. Het terrein wordt in het noordwesten begrensd door een circa 8 meter brede sloot die parallel loopt aan de straat Karpervijver, en in het zuidwesten door de Zinzendorflaan. Op het perceel ten noordoosten van het plangebied staat een kantoorpand waarin diverse ondernemingen zijn gevestigd. Op het perceel aan de zuidoostzijde staat een basisschool, de Comeniusschool.

De vrijstaande woning aan de Karpervijver 31 is bouwtechnisch verouderd en diverse keren verbouwd. In bedrijfseconomisch opzicht is het niet meer verantwoord om zoveel te investeren dat er nog een verbouwing plaatsvindt waardoor weer een duurzame woning ontstaat. In verband daarmee is het huurcontract per 1 mei 2018 beëindigd.

Omdat geen kap vergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit kappen) was vereist, is het hoogopgaand groen op het terrein inmiddels opgeschoond. Hieraan voorafgaand is een bomeneffectanalyse (Dendrologic, 2016) uitgevoerd, waaruit bleek dat in het plangebied geen bomen stonden met een verhoogde waarde die hierdoor een beschermwaardige status zouden kunnen krijgen binnen een procedure (rond de wijzigingsbevoegdheid of anders). De bomen hadden te kampen met structurele problemen (eenzijdige ontwikkeling, scheefstand, hoog aanzette kronen) of met verhoogde risico's op uitbreken van takken of hele kroondelen. De grootste schietwilg centraal op het terrein was een boom van imposante afmetingen en een redelijke conditie en structuur. Gezien de boomsoort, de leeftijd en de zich nu al aankondigende



### 3. Relevant beleid

#### 3.1. Nationaal beleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging van de ladder in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkelingen passen in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk eerst gebruik maken van het bestaand stedelijk gebied. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom echter niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en is geen ladder-toets noodzakelijk. In dit geval neemt het woningaantal met drie toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

### **3.2. Provinciaal beleid**

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016.

Zeist maakt in de PRS deel uit van de regio Utrecht. Deze regio maakt op haar beurt deel uit van de Noordvleugel van de Randstad. Er is sprake van een hoge verstedelijkingdruk, die ook de komende jaren nog sterk groeit. In de Regio Utrecht wordt gezocht naar ruimte voor 40.325 woningen. Het intensiveren van deze locatie in het bestaand stedelijk gebied naar een woonbestemming past binnen dit beleid.

De provincie zet in op de binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Gericht wordt op de realisatie van ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. De ontwikkeling in het plangebied past binnen dit beleid.

De PRV bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. Bij de PRV horen 11 deelkaarten. Op die deelkaarten maakt het plangebied deel uit van het stedelijk gebied. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Woningbouw is uiteraard een functie die past in het stedelijk gebied.

De planontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van een bestaand bebouwd gebied. Dit past binnen de uitgangspunten van de verordening.

Op de kaart 'cultuurhistorie' is het plangebied aangeduid als 'Historische buitenplaatszones'. Op grond van artikel 1.7, lid 2 van de PRV bevat een ruimtelijk besluit, bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Hiertoe is de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie -1" overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op grond van lid 3 mogen geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie. Lid 4 maakt een uitzondering hierop mogelijk indien die verstedelijking kleinschalig is en zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. Uit die bijlage blijkt dat de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszones met name ligt in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

De oostzijde van de Karpervijver, ten noorden van de Zinzendorfflaan, behoorde zoals uit paragraaf 2.1 van deze toelichting blijkt, tot het agrarisch gebied rondom Slot Zeist. De samenhang tussen parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen en zichtrelaties tussen Slot Zeist en directe omgeving was in de 17e en 18e eeuw heel duidelijk afleesbaar. In de afgelopen eeuw is dit gebied volledig verstedelijkt. Door de geleidelijk oprukkende bebouwing sinds het begin van de vorige eeuw is die afleesbaarheid voor een groot deel verloren gegaan. Dit neemt overigens niet weg dat er nog steeds zichtrelaties bestaan en dat er nog steeds samenhang is tussen de bebouwing. Door het bouwplan te ontwikkelen is er geen sprake van onevenredige aantasting van de nog in het plangebied voorkomende waarden. Het nieuwbouwplan is tot stand gekomen met inachtneming van de adviezen van zowel de monumentencommissie als de welstandcommissie van Zeist.

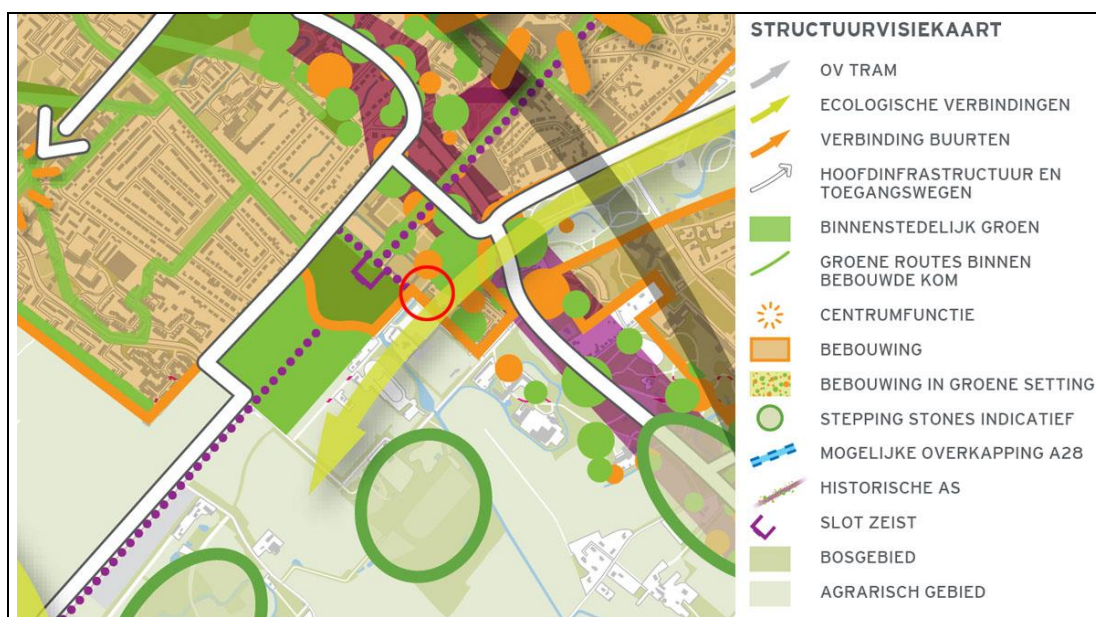
### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze visie geeft aan waar en welke ruimtelijke ontwikkelingen in de komende tien jaar mogelijk zijn. De visie is ontwikkeld met en gebaseerd op ideeën uit de Zeister samenleving. Deze structuurvisie 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:

- groen versterken;
- verleden zichtbaar maken;
- ervaren en gebruiken;
- kracht van buurten, wijken en kernen;
- leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping;
- beter bereikbaar;
- bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop;
- centrum aantrekkelijk
- economisch gezond en duurzaam;
- van visie naar uitvoering.

Afbeelding 6: Fragment structuurvisiekaart.



Voor de onderhavige ontwikkeling is met name de 7e keuze van belang: bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop. Op de structuurvisiekaart (zie afbeelding 6) is de locatie aangeduid als 'bebouwing'. Voor de locatie is een bouwplan ontwikkeld dat zich voegt in de stedenbouwkundige opzet van de directe omgeving. Door het bouwplan komen er woningen beschikbaar voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen, en middeninkomensgroepen op een bijzondere locatie. De planontwikkeling biedt zodoende maatwerk in een kwalitatief hoogwaardige omgeving.

### 3.3.2. Woonvisie 2016 - 2020 Zeist

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2016 - 2020 Zeist vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist. In de Woonvisie zijn de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt beschreven. Op basis van die analyse is beschreven hoe die ambities kunnen worden gerealiseerd. De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen. De woonvisie geeft wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Aan de hand van de volgende thema's wordt hier invulling aangegeven:

- bijzondere doelgroepen;
- nieuwbouw en differentiatie;
- sociale huur;
- wonen en zorg;
- duurzaamheid;
- uitdagingen in de wijk.

In de Woonvisie worden verschillende doelgroepen onderscheiden, te weten:

- starters;
- herstarters;
- zorgvragers;
- ouderen, en
- statushouders.

Om de genoemde doelgroepen extra en/of passende mogelijkheden te bieden ligt de focus op een andere, vrijere benadering van de woningmarkt, waarbij flexibiliteit en diversiteit de kernwoorden zijn. Voor de woningdifferentiatie is in de Woonvisie 2016 voor nieuwbouwprojecten een verdeling opgenomen (zie afbeelding 7).

Afbeelding 7: Woningdifferentiatie.

| Segment           | Prijsniveau                                                      | %      |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Goedkoop</b>   | Sociale huur (maximaal € 710,68) + goedkoop (maximaal € 200.000) | 25-35% |
| <b>Middelduur</b> | Huren tot € 900,00 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000)       | 35-45% |
| <b>Duur</b>       | Huren vanaf € 900,00 en kopen vanaf € 300.000                    | 20-30% |

### *De visie van de Evangelische Broedergemeente*

De visie die bij de Evangelische Broedergemeente (EBG) leidend is geweest om een goede bestemming te realiseren op haar terrein op de hoek Karpervijver – Zinzendorflaan is als volgt samen te vatten:

- De EBG heeft alsnog afstand genomen van het zogenaamde plan-Six, waarin in het plangebied een aantal wooneenheden in het dure segment was geprojecteerd. Hoewel deze ontwikkeling binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan paste en de vereiste goedkeuringen reeds waren verkregen, heeft de EBG, toen realisatie van genoemd plan tijdens de woningcrisis door de ontwikkelaar dubieus werd geacht, een totaal andere keus gemaakt. Deze hield in om de overeenkomst met de heer Six af te kopen en hier zelf betaalbare huurwoningen te stichten, in de eerste plaats bedoeld voor die leden van de EBG voor wie het bewonen van de woningen op Zuster- en Broederplein te bezwaarlijk is geworden. Dat betreft uiteraard in de eerste plaats de relatief grote groep ouderen onder de EBG-leden. Maar, evenals voor de woningen op de pleinen, zal de woning aan een niet-EBG-lid worden toegewezen, wanneer geen belangstelling voor een bepaalde wooneenheid bij de leden bestaat.
- De EBG is zich ervan bewust dat de huurprijzen niet al te zeer uit de pas mogen lopen in vergelijking met de vierkante meter-prijzen op de pleinen. Daar liggen de huurprijzen op het niveau van circa € 5,- per m<sup>2</sup>, hetgeen aanzienlijk lager is dan de gemiddelde huurprijs in de rest van Zeist. Daarachter zit de ideologische overweging van de EBG dat zij haar woning- en grondbezit niet moet 'exploiteren', maar ten goede moet doen komen aan in het bijzonder de minder draagkrachtigen onder haar leden. De EBG neemt dan ook de economische waarde van het terrein niet mee in het bepalen van de huurprijzen.
- De EBG is zich echter bewust geweest van het feit dat het gezichtsbepalende aspect van het plangebied in het Slotkwartier, met zich meebrengt dat er gebouwd moet worden op een zeker welstandsniveau. Uiteraard betekent dit een hogere bouwsom dan elders het geval zou zijn geweest.
- Bij de EBG is de gedachte sterk aanwezig dat het plicht is om goed met de schepping om te gaan. Daarom legde zij zich al bij de eerste planontwikkeling op om duurzaamheid heel belangrijk te vinden en dus sluit zij zich van harte aan bij de eisen van duurzaamheid en gasloosheid.

De woningdifferentiatie zoals die in afbeelding 1 is weergegeven, kent twee elementen: (a) de segmentatie en (b) de prijsniveau-indicatie.

- a. De EBG streeft ernaar om verdeling over de drie segmenten die zijn opgenomen in afbeelding 1 vanuit haar eigen woonfilosofie in het bouwplan aan de Karpervijver te realiseren. Mogelijk valt de grondgebonden hoekwoning in categorie 'duur'. De overige vier grondgebonden woningen wil de EBG realiseren in categorie 'middelduur'. Van de zes eenheden van het appartementengebouw wil de EBG de vier eenheden op de boven- en tussenetages in categorie 'goedkoop' realiseren, terwijl de twee op de begane grond gesitueerde eenheden tot categorie 'middelduur' gerekend kunnen worden.
- b. De in afbeelding 1 aangegeven huur- en prijsniveaus zijn in de situatie van de Karpervijver niet geheel toepasbaar. In de eerste plaats omdat het in de tabel gaat om het niveau van

2016, terwijl de stichtingskosten sindsdien sterk zijn gestegen (en maar blijven doorstijgen), procentueel veel sterker dan de sociale huurgrens. Daarnaast zijn de architectonische eisen hoger dan bij de doorsnee nieuwbouwprojecten waarop de segmentatie goed hanteerbaar is. Ten slotte werken de eisen die de EBG (en de overheid) stelt op het gebied van de duurzaamheid uiteraard ook prijsverhogend. De EBG is er evenwel van overtuigd dat het realiseren van het bouwproject een kwestie van nu of nooit is, gezien de rentestand van heden.

Op grond van de Woonvisie dient een initiatiefnemer bij het niet voldoen aan de differentiatie, een zorgvuldige onderbouwing te geven waarom wordt afgeweken van de verplichte differentiatie. Indien die zorgvuldige onderbouwing wordt gegeven, is voor projecten met 10 of meer maar minder dan 30 woningen in de Woonvisie bepaald, dat burgemeester en wethouders kunnen instemmen met de afwijking van de verplichte differentiatie (ter kennisname aan de raad).

In het bovenstaande is onderbouwd dat het bouwplan voldoet aan de doelstelling die in de Woonvisie van 2016 door de gemeente Zeist wordt beoogd. Op grond van deze onderbouwing hebben burgemeester en wethouders ingestemd met de invulling van het plan voor 11 woon-eenheden.

### **3.3.3. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Zeist 2014-2023**

Het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Zeist 2014-2023 (GVVP) dat op 9 juli 2013 is vastgesteld. In het GVVP is het gemeentelijke beleid op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar geformuleerd.

De gemeente Zeist heeft als ambitie om in 2050 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Vanuit het verkeers- en vervoersplan wil de gemeente Zeist ook een bijdrage leveren aan duurzaamheid. De visie in het plan richt zich op 'duurzame stedelijke mobiliteitsontwikkeling'. Visie Gegeven het kaderstellende beleid en de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid gaat het GVVP uit van de 3 M'en: mens, milieu en meerwaarde. De ambitie is om een duurzaam evenwicht te bereiken tussen deze drie M'en. Het liefst op zodanige wijze dat er win-win-situaties ontstaan.

Uitgangspunt voor de indeling van de verkeersinfrastructuur is Duurzaam Veilig. Het doel is om de verkeersveiligheid van het wegverkeer op een duurzame manier te vergroten. Duurzaam wil in dit kader zeggen dat er niet achteraf maatregelen worden genomen om verkeersonveilige situaties aan te pakken, maar dat er van de maatregelen een preventieve werking uitgaat. De Karpervijver en de Zinzendorflaan zijn straten in een 30 km/uur gebied. De inrichting van deze wegen is afgestemd voor de functie en bijbehorende verkeersintensiteit. De bestaande inrichting van beide wegen is als uitgangspunt gehanteerd, zodat sprake is van een verkeersveilige ontsluiting van het perceel. De wijze van ontsluiting van de nieuwe woningen sluit aan bij de doelstellingen van het GVVP.

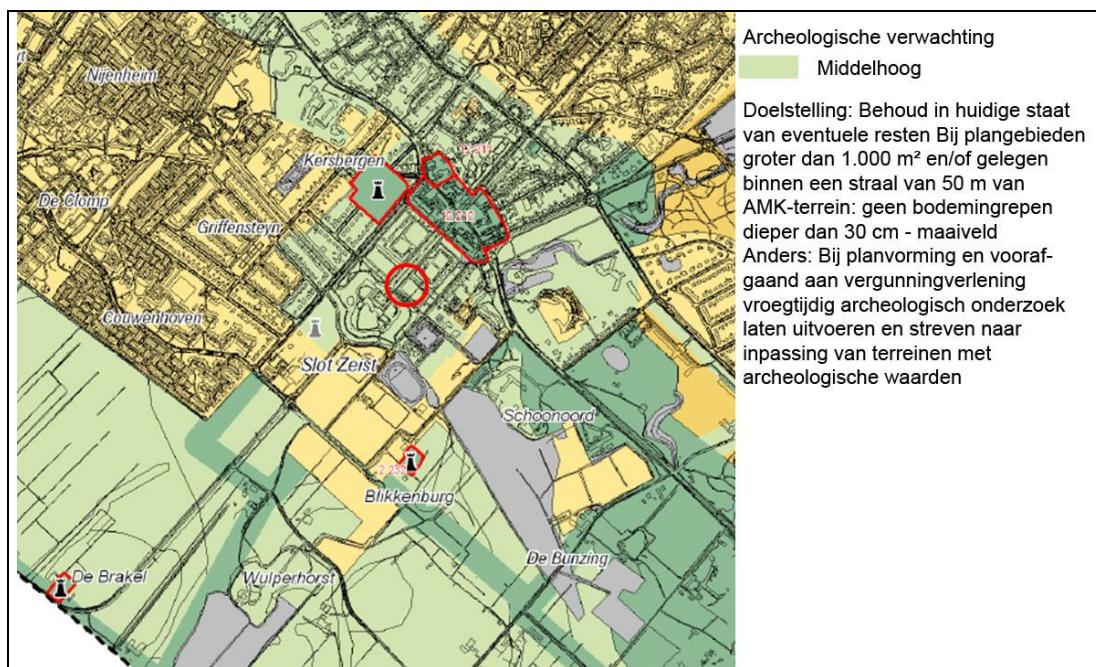
### **3.3.4. Groenstructuurplan**

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' dat op 6 september 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouw-

de kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Voor het onderhavige plangebied is daarbij uiteraard de ligging nabij Slot Zeist van belang. Geconstateerd wordt dat de groene omgrenzing van Het Slotcomplex en het Broeder- en Zusterplein wordt gevormd door de Leijst van Seijst: de boombeplanting langs de Hernhuttersingel, Waterigeweg, Karpervijver, Blikkenburgerlaan, Zinzendorflaan en het Filosofenlaantje. Zowel de Karpervijver als de Zinzendorflaan behoren tot een van de stelsels van barokke en formele wegen in Zeist. De kracht van de barok zit in essentie in de lange rechtstanden (met soms maar gedeeltelijk boombeplanting). Feitelijk is die boombeplanting ook inderdaad aanwezig, maar er is niet altijd sprake van de gewenste monumentale beeldkwaliteit (soortenkeuze, plantafstand, inrichting maaiveld). Het onderhavige bouwplan wordt echter gerealiseerd op een perceel dat achter die structuur ligt, zodat er in de planontwikkeling geen bijdrage geleverd kan worden aan het herstel van die kwaliteit. Aangezien de planontwikkeling niet binnen de openbare ruimte plaatsvindt, heeft het Groenstructuurplan daarom geen betrekking op de onderhavige ontwikkeling.

Afbeelding 8: Fragment archeologische beleidskaart.



### 3.3.5. Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenteraad van gemeente Zeist heeft op 29 september 2009 de Erfgoedverordening Zeist 2009 en de Nota Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009 met daarbij een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebied geldt als doelstelling: Behoud in huidige staat van eventuele resten Bij plangebieden groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld. Indien niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan dient voorafgaand aan de vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd te worden gestreefd naar inpassing van terreinen met archeologische waarden. In het kader van de onderhavige planontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten is opgenomen in paragraaf 5.2.

### 3.3.6. Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de Parkeerbeleidsnota Zeist van 3 mei 2004, die op 28 juni 2004 is vastgesteld. In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor de woonwijken/buurtten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen en waar nodig verminderen van parkeeroverlast;
- verhoging van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- vermindering van verkeershinder en verkeersonveiligheid;
- verbetering kwaliteit parkeervoorzieningen gebouwd en op straat;
- voorkomen 'overloop'-parkeren.

In de parkeerbeleidsnota zijn parkeernormen gehanteerd, die gebaseerd zijn op de parkeercijfers van het CROW. Voor goedkope woningen geldt op basis daarvan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen en voor middeldure woningen van 1,7 parkeerplaatsen. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de parkeernormering.

### 3.3.7. Brede Milieuvisie Zeist

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Brede Milieuvisie Zeist vastgesteld. Deze visie heeft tot doel om te zorgen dat inwoners, organisaties, bedrijven en gemeente samen dagelijks werken aan een beter milieu en een betere leefomgeving in Zeist. Door het verbeteren van de staat van de leefomgeving (milieu) ontstaat er een toekomstbestendige balans tussen mens, natuur en omgeving (duurzaamheid). In de visie staan vier pijlers centraal:

- klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030;

- circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit;
- levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
- gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Wanneer het de gebouwde omgeving en nieuwe ontwikkelingen betreft wordt onder andere ingezet op energiereductie door het treffen van maatregelen aan de zogenaamde 'energie-infrastructuur'. Het betreft maatregelen zoals het verbeteren van isolatie en het elektrisch koken in plaats van op gas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt daarnaast de "ladder voor duurzame verstedelijking" het uitgangspunt, zodat ongewenste aantasting van bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie voorkomen worden. Ruimtelijke plannen worden daarnaast "natuur- (of groen-)inclusief" ontworpen door de aanwezige groene waarden en de omgevingscontext eerst in kaart te brengen en te waarderen.

Naast de Brede Milieuvisie Zeist heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 juni 2017 de notitie "Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw" vastgesteld.

De ambitie van de EBG is om de planontwikkeling overeenkomstig de Brede Milieuvisie Zeist en de notitie "Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw" te laten plaatsvinden en daarmee duurzaam te werken en te bouwen. In het kader van de planuitwerking wordt onderzocht of energie-neutraal kan worden gebouwd tegen welke kosten. De woningen worden gasloos. Ook voor het overige zullen bij de uitwerking van de plannen, keuzes worden gemaakt om het plangebied op een zo duurzaam mogelijke wijze te ontwikkelen. Indien het door al deze maatregelen niet haalbaar blijkt om zogenaamde 'nul-op-de-meter'-woningen te realiseren zal dit van een motivatie worden voorzien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

## 4. Toekomstige situatie

### 4.1. Algemeen

De bestaande woning op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een woongebouw gerealiseerd, dat langs de Karpervijver 5 rijwoningen en aan de zijde van de Zinzendorflaan 6 met lift toegankelijke appartementen omvat. Bij het woningontwerp wordt uitgegaan van levensloopbestendige woningen. Dat wil zeggen dat de woningen zo worden gebouwd dat een verandering van levensfase niet betekent dat bewoners moeten verhuizen, maar dat de woning aangepast kan worden aan de volgende levensfase.

Het woongebouw heeft richting de Karpervijver een andere uitstraling dan naar de Zinzendorflaan. Het bouwdeel aan de zijde van de Karpervijver bestaat uit één bouwlaag en wordt afgedekt met een mansardekap. Het bouwdeel aan de Zinzendorplaan bestaat uit twee bouwlagen en is eveneens voorzien van een mansardekap. Hierdoor is het mogelijk om ook in de kapverdieping volwaardige appartementen realiseren. De rijwoningen hebben een aanpandige berging, terwijl voor de appartementen de bergingen deels inpandig en deels op het maaiveld in de noordoosthoek van het perceel zijn gesitueerd.

Afbeelding 9: Indicatieve verkaveling.



Tijdens de planontwikkeling is regelmatig overlegd met de gemeentelijke diensten met betrekking tot stedenbouwkundige uitgangspunten enzovoort. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is het definitief ontwerp zowel in de welstandscommissie als in de monumentencommissie in hoofdlijnen akkoord bevonden en voorzien van positieve adviezen voor verdere uitwerking.

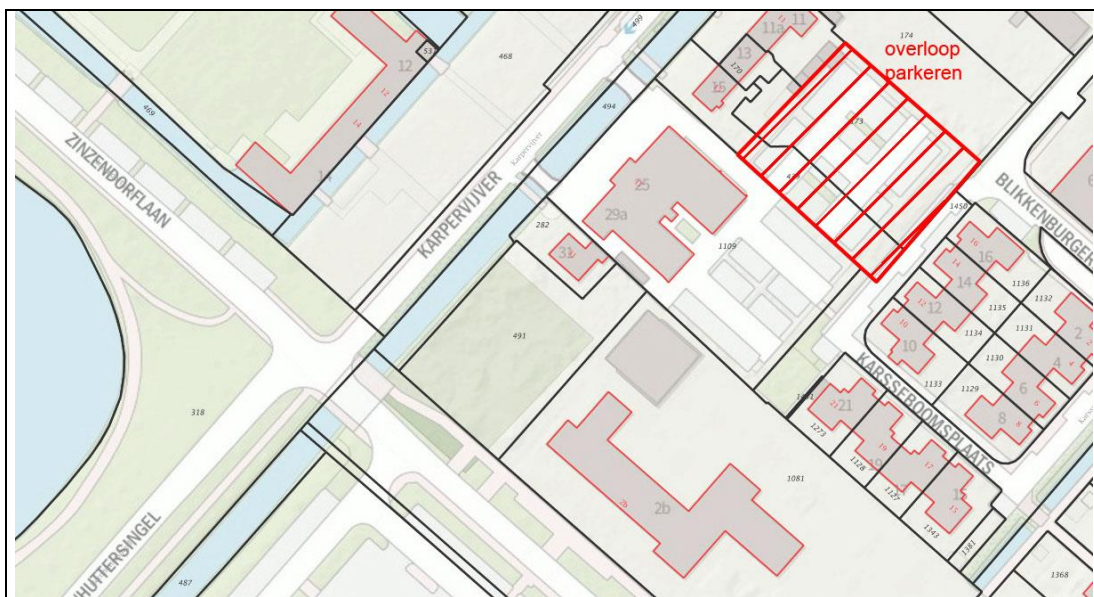
## 4.2. Verkeer

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur, de Karpervijver en de Zinzendorflaan. De entree van het terrein ligt aan de Karpervijver, terwijl de uitrit aan de Zinzendorflaan is gesitueerd. Voor de overkluizing van de watergang langs de Karpervijver wordt een nieuwe brug gerealiseerd op de plaats van de huidige brug. Deze brug zal niet geschikt zijn voor grote voertuigen. Deze grote voertuigen zoals verhuishagens en brandweerwagens kunnen in voorkomende gevallen het perceel vanaf de Zinzendorflaan bereiken. Bij de inrichting van de ontsluiting is daarbij rekening gehouden met minimaal benodigde manoeuvreerruimte.

In totaal worden 11 woningen gebouwd, 5 rijwoningen en 6 appartementen. Op grond van de Parkeerbeleidsnota Zeist (zie paragraaf 3.3.6) geldt hiervoor een parkeervraag van 18 ( = 17,5  $\times$  1,7 + 6  $\times$  1,5) parkeerplaatsen, waarvan 3,3 bezoekersplekken. Op eigen terrein worden in totaal 12 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve is er een rekenkundig tekort van 5,5 parkeerplaats. Hierop mag echter nog 0,3 parkeerplaats in mindering worden gebracht in verband met het bezoekersparkeren van de huidige woning. Kortom, er is sprake van een toegenomen parkeervraag in de openbare ruimte van 5,2 parkeerplaatsen, afgerond op 5.

Hoewel de EBG ervan overtuigd is dat de –veelal oudere– bewoners van de meeste wooneenheden geen auto zullen bezitten, zoals ook op de pleinen het geval is, wenst de EBG niet af te doen aan de noodzaak om voor vijf extra parkeerplaatsen te zorgen. Evenmin wil de EBG vooruitlopen op de realiseerbaarheid van het inzetten van deelauto's voor de bewoners van de elf wooneenheden.

Afbeelding 10: Overloop parkeren



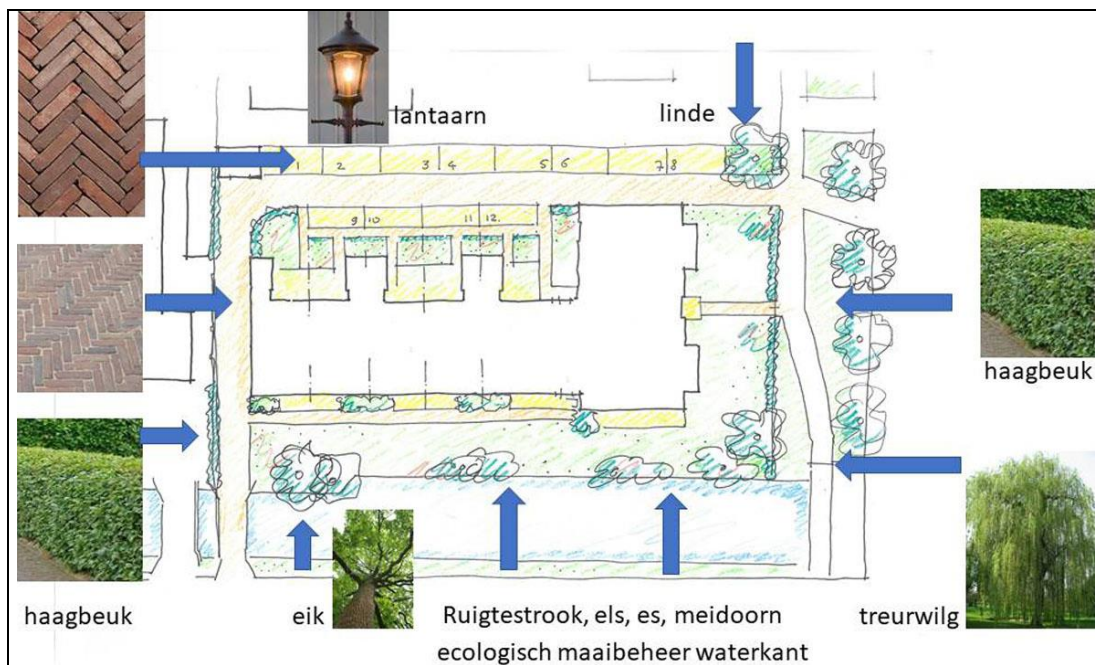
De EBG beschikt over een groot parkeerterrein achter haar huurwoningen aan dezelfde zijde van de Karpervijver (nummer 11-15). Ten minste vijf parkeerplaatsen zijn daar beschikbaar voor de toekomstige bewoners van het te bouwen complex. Het is bereikbaar voorlangs het pand van Wessels Bouwonderneming. De EBG zal dit terrein laten aansluiten bij het vergunningen-systeem dat op de pleinen goed werkt.

Het parkeerterrein achter de huurwoningen aan de Karpervijver is rood gearceerd aangegeven in afbeelding 10.

#### 4.3. Groen en water

Ten behoeve van de herinrichting van het perceel is een voorlopig inrichtingsplan (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) vervaardigd. De plangrens aan de noordwestzijde wordt gevormd door de oeverlijn van de watergang langs de Karpervijver. In het plangebied zelf komt geen water voor. Bij de herinrichting van het perceel zal deze oever als een natuurlijke oever worden vormgegeven. Voor de rijwoningen en voor de appartementen zullen de gronden een gemeenschappelijke groene inrichting krijgen, zodat een eenduidig beeld ontstaat. De rijwoningen krijgen aan de achterzijde een eigen tuin. Langs de parkeerplaatsen zullen op de perceels-grens lindebomen worden aangeplant.

Afbeelding 11: Indicatief inrichtingsplan.



#### 4.4. Brandveiligheid

In artikel 6.37 en 6.38 van het Bouwbesluit zijn eisen geformuleerd voor wat betreft bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten en voor opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Deze eisen betreffen onder meer wegbreedtes en afstanden tot bluskranen. Als niet aan die eisen kan worden voldaan, dienen gelijkwaardige alternatieve voorzieningen te worden getroffen. De rijbaan heeft een breedte van 3 meter. Voor de toegankelijkheid van de brandweer is een rijbaanbreedte van 3,5 meter vereist indien de ondergrondse bluskraan op meer dan 40 meter afstand ligt. Voor de appartementen wordt aan deze afstandseis voldaan. Voor de rijwoningen is dat niet het geval. In overleg met de Brandweer Zeist is daarom besloten in deze woningen een woningsprinkler toe te passen. Daarmee wordt voldaan aan het gelijkwaardigheidsprincipe.

## 5. Milieu- en overig onderzoek

### 5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Er is een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel zodat kan worden vastgesteld of de bodem geschikt is voor het huidige en/of toekomstige gebruik of dat mogelijk een bedreiging voor de volksgezondheid kan optreden. Het veldwerk is conform de SIKB-protocollen 2001, 2002 en 2018 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- op grond van de verkregen historische informatie wordt het terrein opgevat als een verdacht terrein met heterogeen voorkomende verontreinigingen: (VED-HE). Het gehele terrein dient op basis van de huidige inzichten omtrent bijmengingen van puin, als 'verdacht' te worden beschouwd op het voorkomen van asbest;
- op grond van het bovenstaande wordt als leidraad voor het onderzoek uitgegaan van de onderzoeksstrategie verwoord in de NEN 5707;
- parallel aan deze onderzoeksopzet zal, ter actualisatie van het verkennend onderzoek uit 2014, het onderzoek gecombineerd worden met een aanvullende onderzoeksinspanning. Omdat vanuit de in het verleden uitgevoerde onderzoeken duidelijk is geworden dat sprake is van een verontreinigingssituatie kan gekozen worden voor model van de NTA 5755 (Nederlandse Technische Afspraak) 'Bodem, landbodem, strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek – Onderzoek naar de aard en omvang van de bodemverontreiniging'. Hierbij wordt uitgegaan van een conceptueel model. Hierbij wordt uitgegaan van horizontale en verticale afperkingen. Vanwege het karakter van het aangetroffen ophoogmateriaal dient rekening gehouden te worden met een heterogeen voorkomen van verontreinigingen/verontreinigingshaarden;
- wat betreft de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek (regulier onderzoek) kunnen de resultaten als volgt worden samengevat:
  - in drie boringen worden koper, lood en of zink in sterk verhoogde concentraties vastgesteld;

---

<sup>2</sup> Hopman en Peters, Aanvullend bodem- en asbestonderzoek Karpervijver 31 te Zeist, Rapportnummer: 17-P-048, Zeist, 11 juli 2017

- in verticale zin wordt de ernstige verontreiniging begrensd op een diepte van circa 1 m-mv;
- in horizontale zin wordt de verontreiniging begrensd door de boringen 108 en 112;
- gesteld kan worden dat met de aanvullende boringen en analyses de verontreinigingssituatie aanvullend in beeld is gebracht. De verontreiniging houdt zich op rond de op het terrein aanwezige woning;
- in verband met de Voel-verontreiniging op het belendende perceel (restverontreiniging) zijn één peilbuis 11 en een bijgeplaatste peilbuis 111 bemonsterd en specifiek geanalyseerd op vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen;
- het grondwater van beide peilbuizen blijkt licht verhoogd met dichloorethenen en met vinylchloride;
- de licht verhoogde gehalten zijn te relateren aan de Voel-verontreiniging op het belendende perceel en zijn van dien aard dat deze geen verder aandacht behoeven;
- wat betreft de resultaten van het asbestbodemonderzoek (NEN 5707 onderzoek) kunnen de resultaten als volgt worden samengevat:
  - in alle onderzochte mengmonsters van de proefgaten 101 tot en met 110 is geen asbest aangetoond boven de rapportagegrens;
  - in het mengmonster van de proefgaten 111 en 112 is een concentratie vastgesteld van 9 mg/kg.ds;
  - de gewogen concentratie voor de actuele contactzone (bovenste 0,5 meter) van de proefgaten 111 en 112 bevindt zich (ruim) onder de norm voor aanvullend onderzoek en onder de norm van de interventiewaarde.

Geconcludeerd moet worden, dat wat betreft de reguliere verontreinigingen er sprake is van sterk verhoogde concentraties rond de op het terrein aanwezige woning. De verontreiniging hangt samen met de aanwezigheid van bijmengingen van puin of koolas/sintels. Globaal kan als gemiddelde dikte aangehouden worden een laagdikte van 1 meter in een gebied van circa 470 m<sup>2</sup>. Derhalve dient te worden uitgegaan van circa 470 m<sup>3</sup> matig tot sterk verontreinigde grond. In ieder geval zal worden voldaan aan de criteria uit de Wet Bodembescherming voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wat betreft asbest is geen sprake van een verontreiniging boven de interventiewaarde.

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en asbest. Handelingen in of met de grond op het terrein zijn in het kader van de Wet bodembescherming verboden. Voor saneringswerkzaamheden van de verontreiniging is toestemming nodig van de overheid in de vorm van een saneringsplan dan wel BUS-melding. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een BUS-melding worden gedaan.

De kosten van de bodemsanering zijn geraamd op circa € 70.000 en opgenomen in de exploitatieopzet. De saneringskosten vormen geen belemmering voor de financiële haalbaarheid van de planontwikkeling.

## 5.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Om te bepalen of er in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn is een archeologisch bureauonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor het plangebied een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de Romeinse tijd geldt. Vanaf 300 na Chr. is bewoning van de oeverwallen mogelijk binnen dit gebied, en de verwachting voor vindplaatsen vanaf de vroege middeleeuwen is middelhoog tot hoog.

Tot een diepte van circa 1 meter –Mv is sprake van een opgebrachte laag siltig zand, met daaronder een circa 50 cm dikke kleilaag boven een pakket grijs, zeer kleiig grof zand. De lagen onder de opgebrachte grond behoren respectievelijk tot de oever- en geulafzettingen van de Zeister stroomgordel. Aangezien er ten zuiden van het plangebied sporen van een mogelijke vroegmiddeleeuwse nederzetting zijn aangetroffen, zouden deze hier ook verwacht kunnen worden. De vlakbij het onderzoeksgebied gevonden funderingen van kloostermoppen zouden kunnen samenhangen met de aanleg van het middeleeuwse kasteel van Zeist, of duiden op een secundair gebruik van bouw materiaal hiervan.

Het eerste, vermoedelijk nabijgelegen kasteel van Zeist is in de 12e of 13e eeuw gebouwd, en vermoedelijk halverwege de 16e eeuw verdwenen. De Karpervijver is tegelijkertijd met Slot Zeist aangelegd tussen 1670 en 1680. Tot de 20e eeuw lijkt er geen bebouwing te zijn geweest binnen het plangebied.

Het is nog niet duidelijk of eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit is afhankelijk van de wijze van funderen en hoe diep eventueel de bouwput voor de nieuwbouw zal worden uitgegraven. In het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat het rooien van de hoge bomen en struiken binnen perceel 491 voor

---

<sup>3</sup> Synthegra B.V., Bureauonderzoek Karpervijver 31, gemeente Zeist, Synthegra Rapport S180008, Leusden, 12 november 2018

een aanzienlijke verstoring zal kunnen zorgen. Deze bomen waren ten tijde van het bureauonderzoek echter al geroid.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd, als er sprake is van bodemingrepen die dieper reiken dan 1,0 m -Mv. Hoewel de oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen vermoedelijk onder de vrijstellingsgrens van 1.000 m<sup>2</sup> valt, zal het bouwrijpmaken van het gehele terrein een gebied beslaan dat boven deze grens valt. Bij het rooien en ruimen van de bomen en hoge struiken rondom de nieuwe bebouwing gaat het om versturende bodemingrepen die dieper dan 1,0 -Mv reiken.

Een eventueel vervolgonderzoek zou in eerste instantie kunnen bestaan uit een verkennend booronderzoek, waardoor de intactheid van het bodemprofiel vastgesteld kan worden en daarmee de kans op significante archeologische waarden uit verschillende periodes ingeschat kan worden. Bij het aantreffen van intacte bodems kan het nodig zijn het onderzoek op te schalen naar een karterend onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Zeist), die een selectiebesluit heeft genomen tot vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het bureauonderzoek is in verband daarmee aangevuld met een 'Plan van Aanpak inventariserend veldonderzoek', dat inmiddels is beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Zeist).

### 5.3. Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het plangebied Karpervijver 31 is op 12 juni 2018 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

#### 5.3.1. Beleid

*De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)*

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd, duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

*Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)*

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

*Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)*

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

*Waterbeheer 21e eeuw (WB21).*

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de Waterwet.

*Waterkoers 2016-2021*

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het Waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie:

- de bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en opper-

vlastewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

### 5.3.2. Digitale watertoets

Het watertoetsproces voor het plangebied Zinzendorfstaete is op 12 juni 2018 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hieruit is naar voren gekomen dat de normale procedure dient te worden doorlopen. Naar aanleiding van de digitale watertoets is er contact geweest tussen HDSR. Daarbij is aangegeven dat een aantal water-aspecten in het gebied, aandacht verdient:

- de watergang en oever: onduidelijk is in hoeverre de keurzone geraakt wordt. Als dat het geval is, zitten daar harde eisen aan vast (vergunningplichtig);
- waterkwaliteit, ook in relatie tot de vervuilde grond (uitspoeling naar oppervlastewater van met name zware metalen);
- is er toename van areaal verhard oppervlak?
- hoe wordt omgegaan met hemelwater? Hoe wordt omgegaan met extreme neerslag?.

Voor de overkluizing van de watergang langs de Karpervijver wordt een nieuwe brug gerealiseerd op de plaats van de huidige brug. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van deze brug zal tijdig met HDSR contact worden opgenomen over de wijze uitvoering en de eventuele voorwaarden die hieraan vanuit HDSR worden gesteld..

Op het terrein zal een bodemsanering worden uitgevoerd, waardoor in de toekomst geen uitspoeling naar het oppervlastewater van met name zware metalen meer plaatsvindt. Om verontreiniging van oppervlastewater te voorkomen, zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.690 m<sup>2</sup>. De bestaande woning heeft een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie wordt 955 m<sup>2</sup> bebouwd/verhard. De toename van het verhard oppervlak is derhalve 880 m<sup>2</sup>. Bij een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> is op grond van het Handboek Watertoetsproces van HDSR een compensatie van 15% noodzakelijk. De noodzakelijke compensatie is derhalve in principe 132 m<sup>2</sup>. De planvorming gaat uit van een gescheiden systeem voor het afvoeren van hemelwater en het aansluiten van de woningen op het gemeenteriool. Op het perceel is geen ruimte om 132 m<sup>2</sup> aan open water aan te leggen.

Indien uitgegaan wordt van 45 mm berging voor de toename van het bebouwd en verhard oppervlak van 880 m<sup>2</sup> is een infiltratievoorziening met een bergingscapaciteit van 39,6 m<sup>3</sup> noodzakelijk. In overleg met de gemeente Zeist en HDSR is ervoor gekozen om (basalt)lava onder de bestrating van de weg op het terrein in een pakket van 50 cm lava aan te brengen. Hierdoor ontstaat er ruim voldoende mogelijkheid tot het bufferen van hemelwater en is het mogelijk om het hemelwater vertraagd af te voeren op het open water van de Karpervijver, waarbij voorkomen wordt dat wateroverlast ontstaat.

Door het peil van de woning is er voldoende hoogteverschil om bij extreme neerslag te voorkomen dat er geen wateroverlast in de woningen ontstaat.

## 5.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. Om te bepalen of de planontwikkeling gevolgen heeft voor de bestaande natuurwaarden is een natuurtoets<sup>4</sup> uitgevoerd.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt op 11 kilometer van het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen en op 13 kilometer van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de aard van het plan en de ligging ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden zijn met zekerheid geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen. Ook externe werking kan worden uitgesloten. De provincie Utrecht heeft voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (= de voormalige Ecologische hoofdstructuur) aanvullend beleid opgesteld en vastgelegd in de Natuurvisie en de Verordening natuur en landschap provincie Utrecht 2017. Het plangebied ligt buiten het NNN en de Groene contour. De planontwikkeling heeft geen effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek of een ontheffing wordt niet nodig geacht.

### *Soortenbescherming*

Er zijn geen beschermde soorten gevonden of te verwachten. Daarbij aangetekend dat het plangebied bij het bezoek al volledig was ontdaan van de vegetatie. Specifiek is gezocht naar aanwijzingen voor nesten van de huismus. Deze zijn niet gevonden in de te slopen woning. De woning is door het ontbreken van goede dekking ook matig geschikt als nestplaats. Bij aanvullend onderzoek zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. De huidige kwaliteit van het gebied als foerageergebied is vrij matig tot slecht. Realisatie van het plan heeft naar verwachting verder geen negatieve gevolgen voor de foerageermogelijkheden en er verdwijnen geen nestplaatsen. Een ontheffing is daarmee niet nodig.

Er is tweemaal een bezoek gebracht in de vroege ochtend om eventuele verblijfplaatsen op te sporen van de gewone dwergvleermuis. Aanvullend is nog een tweetal avondbezoeken gebracht in augustus en september. In de muren zijn geen geschikte invliegopeningen aanwezig. Eventuele verblijfplaatsen moeten dan onder de dakpannen zitten, waar bij het onderzoek dan ook met name is gelet. Er is gebruik gemaakt van een batdetector en een warmtebeeldcamera. Er zijn in hoofdzaak boven de sloot foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen.

---

<sup>4</sup> Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Natuurtoets sloop woning en realisatie 5 nieuwe woningen en 6 appartementen aan de Karpervijver 31 Zeist, Dossiernummer 2018-007, Versie Sep.18-v4, Ermelo, 14 september 2018

Daarnaast een enkele overvliegende rosse vleermuis en een jagende ruige dwergvleermuis. Er is geen enkele aanwijzing gevonden voor verblijfplaatsen in de te slopen woning.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Verordening natuur en landschap provincie Utrecht 2017). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Er vindt door realisatie van het plan/uitvoering van de activiteiten dan geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van de artikelen 3.5 en 3.10 Wet natuurbescherming.

## **5.5. Geluid**

### **5.5.1. Wegverkeerslawaaï**

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De omliggende wegen behoren tot een 30 km/uur-gebied en hebben geen wettelijke geluidzone. De Gemeente Zeist heeft geluidbeleid vastgelegd in de Geluidnota Zeist en de beleidsregel hogere waarden Wgh. In het beleid is onder meer opgenomen dat ook het geluid vanwege 30 km wegen moeten worden onderzocht. Derhalve is akoestisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer zonder aftrek lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Per wegvak wordt daarmee ruimschoots voldaan (inclusief aftrek 5 dB). Verkeersgeluid is daarmee geen belemmering voor realisatie van het plan.

### **5.5.2. Niet woonfuncties in de nabije omgeving**

Rondom het plangebied zijn een basisschool, een kantoor en een parkeerplaats aanwezig. Deze functies zijn eveneens beschouwd in het akoestisch onderzoek (Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Akoestisch onderzoek realisatie 5 woningen en 6 appartementen Karpervijver 31 Zeist, Dossiernummer 2018-007, Versie Nov.18-v3, Ermelo, 21 november 2018).

Aan de zuidoostzijde van de planlocatie is de Comeniusschool (milieucategorie 2, richtafstand 30 meter) gehuisvest. De dichtstbijzijnde woningen worden op een afstand van 8 meter van deze onderwijsfunctie gerealiseerd. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. Omdat er in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Een basisschool is een functie die midden in de samenleving thuishoort. Aan de

---

<sup>5</sup> Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Akoestisch onderzoek realisatie 5 woningen en 6 appartementen Karpervijver 31 Zeist, Dossiernummer 2018-007, Versie Nov.18-v3, Ermelo, 21 november 2018.

noordoostzijde van het plangebied ligt een kantoorgebouw met een groot parkeerterrein aan de achterzijde. Voor kantoren geldt een richtafstand van 10 meter. Het kantoor is binnen deze afstand gesitueerd. Om in de woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen, is overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai nader akoestisch onderzoek uitgevoerd om de werkelijke geluidbelasting als gevolg van de basisschool en het kantoor inzichtelijk te maken en of er maatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn om het planvoornemen mogelijk te maken.

De school valt onder de vergunningssfeer van het Activiteitenbesluit met een aantal geluidvoorschriften. Voor wat betreft het Activiteitenbesluit hanteert de gemeente een richtwaarde van  $L_{A,r,LT} = 50, 45$  en  $40$  dB(A) voor respectievelijk dag, avond en nacht. Voor de maximale niveaus is het uitgangspunt  $L_{A,max} = 70, 65$  en  $60$  dB(A). Het stemgeluid van het schoolplein blijft buiten de toetsing. Aangezien er geen grote installaties op het dak staan, is de ruimtelijke toetsing maatgevend.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege het schoolplein is berekend op  $L_{A,r,LT} = 41$  dB(A) of lager op de begane grond. De maximale niveaus kunnen oplopen tot  $L_{A,max} = 68$  dB(A). Dit voldoet aan de richtwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid en ook aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Overigens zijn andere woningen dichterbij het plein gelegen en feitelijk bepalend.

Voor het kantoor is gekeken naar de opgestelde installaties. De luchtbehandelingsinstallatie ligt geheel afgeschermd van het plangebied door de hoge kantoorbebouwing en is verder niet relevant. Aan de zijde van het plangebied is een aantal CV-pijpen aanwezig. Daarvan is geen relevante emissie te verwachten. Het kantoorgebouw is op kantoor tijden geopend. Bezoekers parkeren op het terrein aan de achterzijde. Het terrein is voor het grootste deel afgeschermd van het plangebied door de kantoorbebouwing. Alleen de zuidwesthoek van het terrein ligt relatief dicht bij het plangebied. Voor het parkeerterrein is gerekend met 40, 10 en 4 bewegingen in respectievelijk dag- avond en nacht. Daarbij is uitgegaan van personenauto's met een bronniveau van  $L_{wr} = 89$  dB(A) en een toeslag van 8 dB voor de maximale niveaus.

De bijdrage van het kantoor is berekend op  $L_{etmaal} = 40$  dB(A) of lager. Maximale niveaus liggen op  $L_{A,max} = 60$  dB(A) of lager en voldoet daarmee aan de richtwaarden van het Activiteitenbesluit.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen en appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het geluidsaspect. Om de geluidemissie van de school nog verder te reduceren suggereert het akoestisch onderzoek om een geluidscherm op de perceelgrens te plaatsen waardoor de emissie met nog enkele dB's zou kunnen worden gereduceerd. Deze suggestie is opgevolgd. De planvorming voorziet in het realiseren van een erfafscheiding bestaande met een hoogte van 2 meter. De school en het kantoor worden niet onevenredig belemmerd in hun 'bedrijfsvoering'.

Tegenover de school ligt een vrij groot parkeerterrein. Hier parkeren onder andere bezoekers voor Slot Zeist en de sportvoorzieningen. De bijdrage van het parkeerterrein is ook meegenomen in het rekenmodel. De bijdrage van het parkeerterrein is berekend op een etmaalwaarde van  $L_{\text{etmaal}}=40$  dB(A) of lager; de maximale niveaus liggen op  $L_{\text{Amax}}=55$  dB(A) of lager. Ook met betrekking tot het parkeerterrein is er ter plaatse van de woningen en appartementen daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het geluidaspect.

Na plaatsing van een scherm van 2 meter hoog langs het plein zijn de piekniveaus terug te brengen tot  $L_{\text{Amax}} = 67$  dB(A) of lager. Dit scherm moet aan de schoolzijde absorberend worden uitgevoerd om te voorkomen dat door weerkaatsing van het stemgeluid, de geluidbelasting op gevels van andere woningen toeneemt. Daarmee is geen onacceptabele hinder te verwachten en de school wordt niet onevenredig in de bedrijfsvoering belemmerd.

### 5.5.3. **Bouwbesluit 2012**

Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit geeft regels voor de geluidwering van de gevels. Het Bouwbesluit vereist voor nieuwbouw situaties een karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van tenminste de geluidsbelasting  $L_{\text{den}}$  (ten gevolge van wegverkeerslawaai zonder aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) verminderd met 33 dB en een minimum van 20 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de karakteristieke geluidwering van de gevels de minimum waarde uit het Bouwbesluit van  $G_{\text{A,K}}=20$  dB voldoende is.

### 5.5.4. **Conclusie**

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5.6. **Bedrijvigheid**

### *Algemeen*

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuozonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozonering:

- richtafstandenlijst  
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype  
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 12: Omgevingstype.**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 meter                                                               | 0 meter                                       |
| 2               | 30 meter                                                               | 10 meter                                      |
| 3.1             | 50 meter                                                               | 30 meter                                      |
| 3.2             | 100 meter                                                              | 50 meter                                      |
| 4.1             | 200 meter                                                              | 100 meter                                     |
| 4.2             | 300 meter                                                              | 200 meter                                     |

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een

bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

#### *Bestaande situatie*

In de directe omgeving zijn een school, een groot parkeerterrein en een kantoor aanwezig. Voor de school en het parkeerterrein is uitsluitend het aspect geluid van belang. Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.5.2) blijkt dat indien de noodzakelijke maatregelen worden uitgevoerd er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de Karpervijver 29/29a is een kantoor aanwezig met een parkeerterrein aan de achterzijde. Voor kantoren geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Ook voor kantoren is uitsluitend het aspect geluid bepalend. De werkzaamheden in het kantoor vinden voornamelijk plaats in de dagperiode in het kantoorpand en veroorzaken geen geluidhinder. De parkeerplaats ligt achter het kantoor op een afstand die veel groter is dan 10 meter en wordt voor auto's aan de andere zijde ontsloten. Ook het gebruik van de parkeerplaats leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve evenmin belemmeringen voor de planontwikkeling.

### **5.7. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer, Titel 5.2 (Wet luchtkwaliteit) samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. De bouw van 10 extra woningen draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 en op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) geen bezwaren tegen de nieuwbouw zijn.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2016, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (22,5 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (18,5 microgram per m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,5 microgram per m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5.8. Externe veiligheid

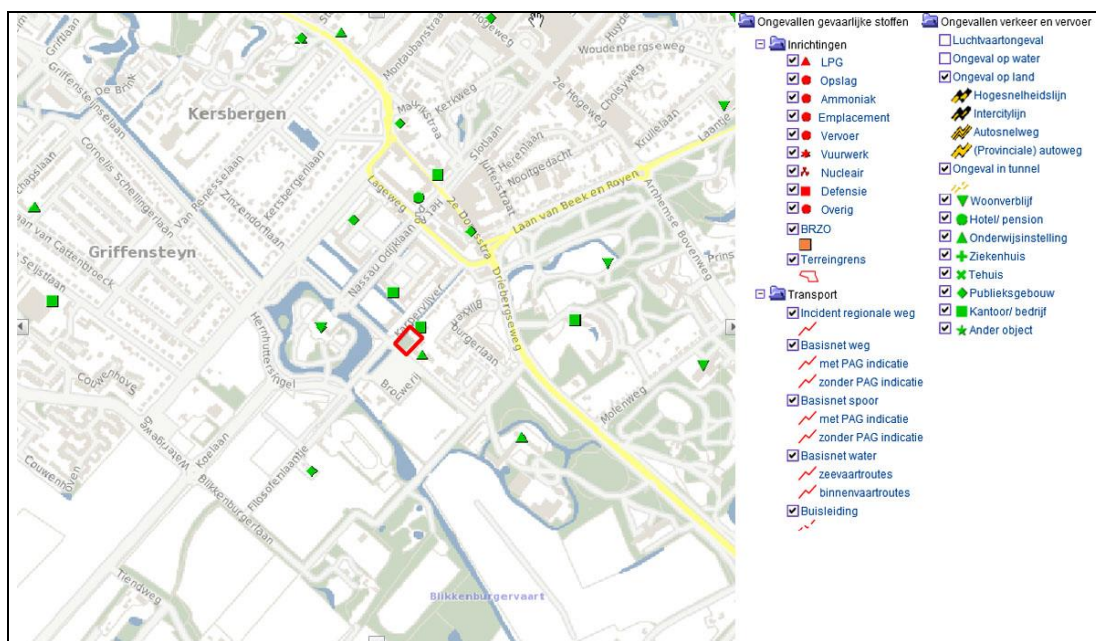
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**  
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Utrecht) van het bouwplan, zijn er uit het oogpunt van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart.



## 5.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit mer aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen in de omgeving verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeelden hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.". Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

### **6.2. Bestemmingsplan**

Het digitale Bestemmingsplan Karpervijver 31 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0355.BPKarpervijver31-VS01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0355-06-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **6.3. Plansystematiek**

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel.

### **6.4. Regels**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). In artikel 2 en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de term 'bijbehorend bouwwerk' geïntroduceerd. Hieronder vallen allerlei vormen van bij-, aan- en uitbouwen, schuren, overkappingen, etc. Om precies te zijn, geldt de volgende definitie: 'bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak' (artikel 1, bijlage II, Besluit omgevingsrecht).

De wetgever heeft mede voor deze term gekozen om te voorkomen, dat bij een woning (of een ander hoofdgebouw) een ongewenste verzameling van uitbouwen, aangebouwde schuren en losstaande bijgebouwen zou kunnen worden gerealiseerd, doordat steeds van een andere regeling gebruik zou worden gemaakt. Door voor al deze bouwwerken één term en één regeling te creëren is veel meer duidelijkheid ontstaan over het gewenste maximale oppervlak aan bouwruimte in het totaal.

Het is echter wenselijk om onderscheid te maken tussen de maximale hoogtes voor vergrotingen van een hoofdgebouw en die voor overige bijbehorende bouwwerken. Vergrotingen van het hoofdgebouw, die bij de bouw van het hoofdgebouw ook al direct gerealiseerd hadden kunnen worden, mogen alsnog gebouwd worden met dezelfde voorschriften voor goot- en bouwhoogte als voor het hoofdgebouw zelf gelden. Voor alle overige bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 4,5 meter en een maximale dakhelling van 60 graden.

Zonder dit onderscheid ontstaat de vreemde situatie, dat een hoofdgebouw, dat op zich volledig binnen de bepalingen van het bestemmingsplan past, niet meer binnen datzelfde bestemmingsplan past, indien eerst een kleiner hoofdgebouw wordt gebouwd en later de rest als uitbreiding op het eerste deel wordt aangevraagd. Om deze ongewenste situatie te voorkomen is deze bepaling opgenomen.

Een bijbehorend bouwwerk wordt aangemerkt als een vergroting van een hoofdgebouw wanneer en voor zover voldaan wordt aan drie voorwaarden:

1. voor zover functioneel niet ondergeschikt,
2. intern verbonden met het hoofdgebouw en
3. binnen het bouwvlak gelegen op een plaats, waar de bouw van het hoofdgebouw is toegestaan.

Ad. 1 wordt opgemerkt, dat een functioneel ondergeschikte uitbouw, bijvoorbeeld een garage of een onverwarmd schuurtje, niet wordt gezien als een vergroting van het hoofdgebouw, zoals bedoeld in deze bepaling, en dus slechts tot 3 meter goothoogte mag worden gebouwd. Door de formulering 'voor zover functioneel ondergeschikt...' is het wel mogelijk om een garage, met

een maximale hoogte van 3 meter, met daarboven bijvoorbeeld een slaapkamer (die is functioneel niet ondergeschikt) te bouwen, mits aan de overige eisen wordt voldaan.

Ad. 2 wordt opgemerkt, dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk nooit kan worden aangemerkt als een vergroting van een hoofdgebouw. Ook een tegen een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, waartoe uitsluitend een eigen buitendeur toegang toe geeft, wordt niet aangemerkt als een vergroting van een hoofdgebouw. Alleen wanneer het bijbehorende bouwwerk via een interne doorgang vanuit het hoofdgebouw te bereiken is (ongeacht de vraag of het daarnaast ook nog een eigen buitendeur heeft), kan het worden aangemerkt als een vergroting van het hoofdgebouw.

Ad. 3 wordt opgemerkt, dat het niet de bedoeling is van deze bepaling om bij recht bebouwing mogelijk te maken, die niet mogelijk zou zijn geweest als de vergunning voor het beoogde hoofdgebouw, inclusief het te bouwen, nieuwe bijbehorende bouwwerk, in één keer aangevraagd zou zijn. Het bijbehorende bouwwerk is daarom alleen aan te merken als een vergroting van het hoofdgebouw, wanneer geen enkele regel van het bestemmingsplan zich verzet tegen de bouw van (een deel van) een hoofdgebouw op die locatie. Het bestemmingsplan kan zich verzetten tegen die bouw, bijvoorbeeld vanwege de grens van het bestemmingsvlak of het bouwvlak, bepalingen over het maximale bebouwingspercentage of bepalingen over de minimale afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens voor het hoofdgebouw, etc.

#### *Bestemmingsregels*

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: "Tuin" (artikel 3), "Wonen" (artikel 4), "Waarde - Archeologie - 2" (artikel 5) en "Waarde - Cultuurhistorie - 1" (artikel 6).

Voor de uitgeefbare gronden gelden twee bestemmingen. De voortuinen van de woningen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen erkers worden gerealiseerd. Verder is door middel van een aanduiding aangegeven waar de ontsluiting zal worden gesitueerd. Voor zover de woonpercelen niet de bestemming "Tuin" hebben zijn ze bestemd voor "Wonen". Voor het woongebouw is een bouwvlak aangegeven. Het woongebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Door middel van aanduidingen is aangegeven waar de rijwoningen en waar de appartementen zijn toegestaan. In de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is een aantal mogelijkheden gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel inclusief de bij de woning behorende gronden die voor "Tuin" zijn aangewezen. In dit verband wordt de gemeenschappelijke tuin niet meegerekend tot het bouwperceel. In de gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

De beide dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op grond van de bestemming "Waarde - Archeologie - 2" is bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk. De bestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 1" bevat een bouwverbod waarvan kan worden afgeweken als is aangetoond dat de herkenbaarheid van het slotcomplex niet wordt aangetast. Vooraf dient daarbij advies ingewonnen te worden bij de gemeentelijke monumentencommissie.

### *Algemene regels*

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de algemene bouwregels in artikel 8 is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan- en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het bouwen van kelders.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Artikel 9 bevat daarom uitsluitend een verbod op het gebruik van seksinrichtingen en een verbod om onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, of opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten te gebruiken. Daarnaast is een regeling voor wat betreft parkeren opgenomen. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota Zeist van 3 mei 2004. In die parkeergelegenheid wordt voor een deel voorzien op eigen terrein en voor het overige achter de woningen Karpervijver 11-15.

De algemene wijzigingsregels in artikel 10 maken het mogelijk om bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de plankaart in beperkte mate te verschuiven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Artikel 11 bevat een aanlegvergunningenstelsel (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Deze gelden voor beide dubbelbestemmingen en zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en sluiten zodoende aan bij de standaardsystematiek van de gemeente Zeist.

### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 12).

Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 13).

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden geboden in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van tien jaar. Op de gemeente rust de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeente kan hiervan afzien indien kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst dan wel indien de gemeente eigenaar van de betreffende gronden is en het kostenverhaal verzekerd is door de grondopbrengst bij de verkoop ervan.

Bij deze ontwikkeling is door de gemeente en de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst gaat in de eerste plaats om het verhalen van planschade. Verder worden hierin afspraken gemaakt over de duurzaamheidsambities, de inrichting van de openbare ruimte (met name de plaatsing van de ondergrondse containers, op kosten van de initiatiefnemer) en parkeren. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. Alle overlegreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De reacties worden, waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan.

Op 12 januari 2018 is er door de initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd. Omwonenden van de locatie zijn voor deze avond uitgenodigd en de avond is goed bezocht. Er zijn gedurende de inloopavond enkele reacties ontvangen. In het algemeen is het plan zeer positief ontvangen.

Daarnaast heeft op 23 januari 2018 overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de belangengroeperingen Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist. Beide zijn in hoofdlijnen positief over het plan en hebben aangegeven betrokken te willen worden bij de nadere uitwerking.

Het ontwerpbestemmingsplan Karpervijver 31 heeft vanaf 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 inclusief bijbehorende stukken digitaal ter inzage gelegen in de publiekshal van de gemeente Zeist aan Het Rond 1. Binnen deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. In een Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

