

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
STEYNLAAN 63 ZEIST
GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 06.168
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPSteynlaan63-VS01
Datum : februari 2024
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 26 maart 2024

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van de toelichting	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Nieuwe situatie.....	8
2.4	Vertaling in het bestemmingsplan	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	17
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Geluid	24
4.3	Bodem.....	25
4.4	Luchtkwaliteit.....	25
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Bedrijven en milieuzonering	29
4.7	Water	31
4.8	Ecologie.....	33
4.9	Archeologie	35
4.10	Cultuurhistorie.....	37
4.11	Toetsing m.e.r.- regelgeving	37
5	JURIDISCHE ASPECTEN	40
5.1	Algemeen	40
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	41
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
7.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	46
7.2	Ontwerpfase.....	46
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	47
	Bijlage 1 Verslag vooroverleg	48

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Op het perceel aan de Steynlaan 63 in de kern Zeist is een functieverandering voorzien; van een brede centrumbestemming met onder andere detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening naar uitsluitend wonen.

Met deze functiewijziging wordt invulling gegeven aan het beleidsdocument 'Centrum als de ontmoetingsplek van Zeist – Retailperspectief', waarin een ontwikkelingsrichting uiteen is gezet om het centrum van Zeist economisch vitaal en bruisend te houden.

De trends en ontwikkelingen die het centrum van Zeist bedreigen wil de gemeente Zeist namelijk aanpakken door het kernwinkelgebied te herdefiniëren. Daarbij wil de gemeente het toevoegen van retailvastgoed een halt toe roepen en de bestaande voorraad onderbrengen in een compact centrum; het kernwinkelgebied. Buiten het kernwinkelgebied wil de gemeente juist inzetten op een transformatie van retailvastgoed naar woningen.

Onderdeel van het beleid is een transformatie- en verplaatsingssubsidie die door de gemeente in 2016 (als pilot) beschikbaar is gesteld. Doel hiervan is dat een vastgoedeigenaar aanspraak kan maken op een bijdrage om de transformatie van zijn retailvastgoed te financieren of dat een ondernemer een bijdrage ontvangt om de verplaatsing van zijn retailonderneming naar het kernwinkelgebied te financieren.

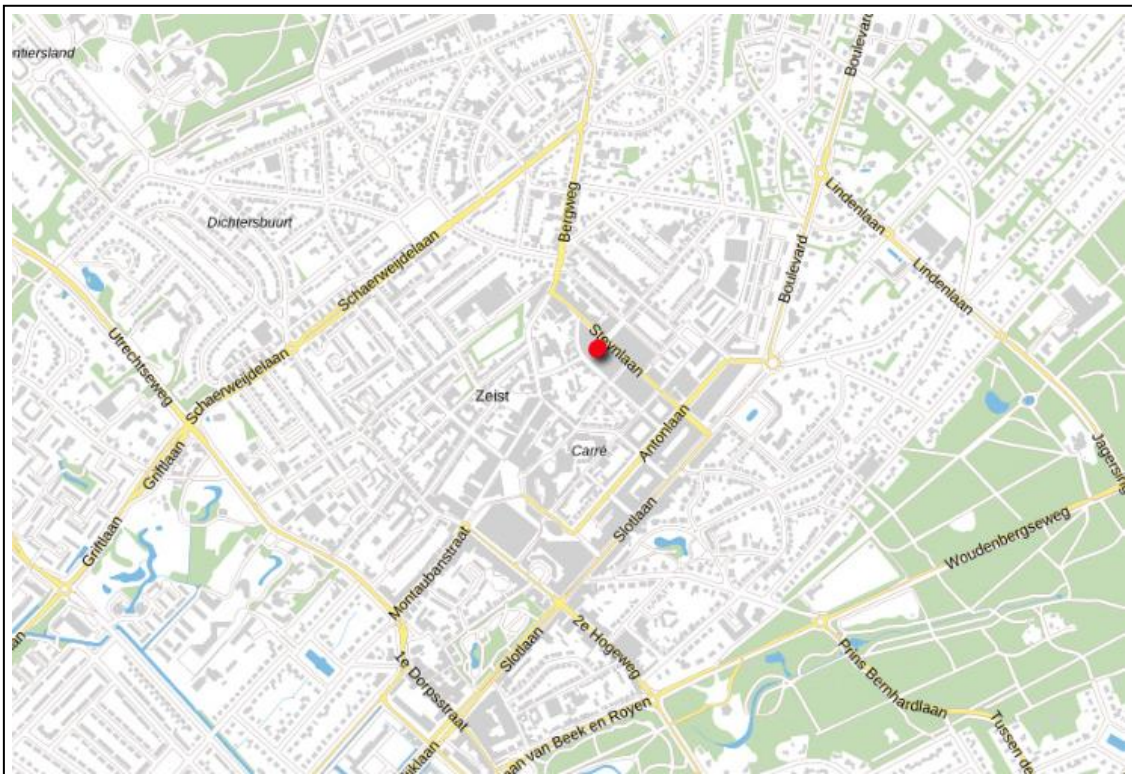
De Wereldwinkel, tot een aantal jaren geleden gevestigd in het pand aan de Steynlaan 63, heeft gebruik gemaakt van deze subsidie en is inmiddels verhuisd naar de 1^e Hogeweg. Daarmee is de verplaatsing van een bestaande winkel in een aanloopstraat naar een locatie in het kernwinkelgebied afgerond.

De gemeente Zeist verhuurde het pand aan de Wereldwinkel en na de verplaatsing van de Wereldwinkel zijn de gronden en bijbehorende opstallen op het perceel Steynlaan 63 in eigendom van de gemeente Zeist gebleven. Sindsdien is er geen sprake meer van detailhandel en wordt er alleen nog (op de verdieping) gewoond. Om concreet invulling te geven aan het bovengenoemde beleid wil de gemeente Zeist, tevens initiatienemer, de huidige centrumbestemming wijzigen naar een woonbestemming. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorliggende plan voorziet hierin.

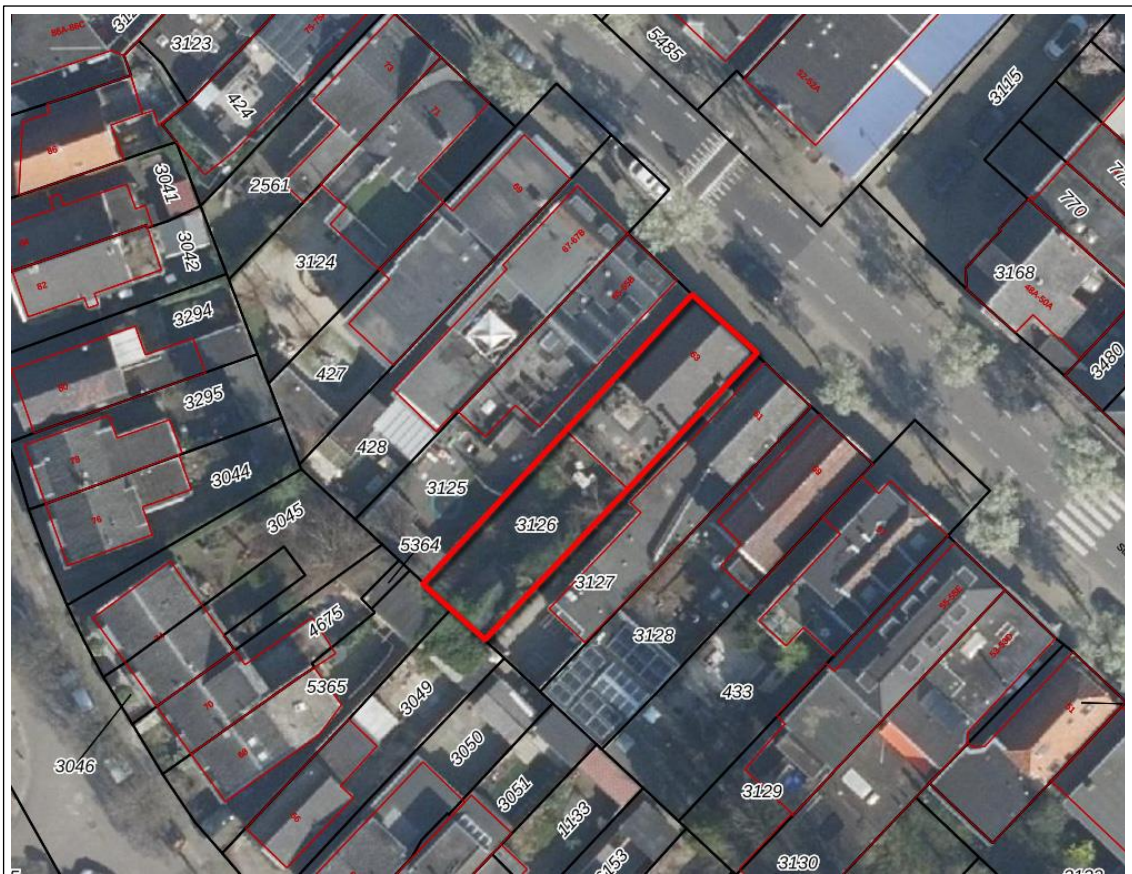
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de kern Zeist, ten noordoosten van het centrumgebied, en heeft betrekking op het perceel Steynlaan 63. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Zeist, sectie H, nummer 3126 en heeft een oppervlakte van ca. 226 m². De begrenzing van het plangebied is daarmee afgestemd op de kadastrale grenzen.

In bijgaande figuren 1 en 2 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 – Ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met kadastrale gegevens

maximaal respectievelijk 4 meter en 6 meter voor de bouwstrook daar direct achter.

Verder is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing, vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.

Voor het plangebied gelden daarnaast nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' (vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 1 september 2018) en het provinciale 'Inpassingsplan Kantoren' (vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 10 december 2018). In het Paraplubestemmingsplan is een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen in de gemeente Zeist opgenomen. Het inpassingsplan is gericht op het reduceren van in bestemmingsplannen opgenomen onbenutte planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren op basis waarvan nieuwbouw van deze kantoren kan plaatsvinden. Binnen het plangebied zijn geen kantoorfuncties aanwezig, noch worden deze met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om deze reden wordt hier niet nader op ingegaan.

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven (de resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en ook aangegeven hoe dit is vertaald in een nieuwe planologische regeling. Voor een goed beeld en begrip wordt ook een korte beschrijving van de directe omgeving gegeven.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

Omgeving

Het plangebied ligt aan de Steynlaan in het stedelijk gebied van Zeist. De Steynlaan heeft zich ontwikkeld in de jaren 20 van de vorige eeuw, toen de winkelfunctie vanaf de dorpsstraten zich uitbreidde en daarmee ook meer naar het noorden verschoof. Het centrum groeide daarmee tot een weid gespreid carré van winkelstraten. Pas vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw ontwikkelde zich in het kerngebied het grootschalige winkelcentrum van Zeist. Zo is tussen de Eerste Hogeweg en de Weeshuislaan het Koppelgebied gesitueerd, een duidelijk concentratiegebied. In dit winkelgebied zijn vele pleinachtige ruimtes met niveauverschillen gecreëerd, uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en deels fietsers. Hierdoor is ook een sterk gemengd beeld van bebouwingspatronen ontstaan. De vanouds bekende winkelstraten kenmerken zich door een authentiek en kleinschalig karakter. De moderne winkelstructuur kenmerkt zich door meer forse bouwmassa's die relatief dicht op elkaar staan.

De Steynlaan kan tot de eerstgenoemde categorie worden gerekend. De bebouwing bestaat overwegend uit gebouwen in anderhalf tot twee bouwlagen met een kap, en incidenteel uit drie bouwlagen met kap. De voorgevels van de gebouwen zijn daarbij op de weg georiënteerd. In combinatie met een wisselende goot- en bouwhoogte van de gebouwen, alsook variatie in architectuur en een sterk individuele uitstraling (waarbij het materiaalgebruik en mate van detaillering verschilt), zorgt ervoor dat er een afwisselende bebouwingstructuur aan de Steynlaan aanwezig is.

Ook is er een menging van verschillende functies aanwezig, bestaande uit horecabedrijven, diverse soorten dienstverlening en woonfuncties op zowel de begane grond alsook op de verdieping.

Plangebied

Op het perceel Steynlaan 63 is de bebouwing met bijbehorende tuin en erf aanwezig. Op het achtererf zijn ook diverse bijgebouwen (aanbouw, berging e.d.) aanwezig.

Het gaat in hoofdzaak om een vrijstaand gebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 meter en 10 meter. Op de begane grond (eerste bouwlaag) was tot een aantal jaren geleden een winkelfunctie (De Wereldwinkel) aanwezig. Na de verhuizing van deze winkel (in 2018) is er geen sprake meer van detailhandel. Op de verdieping wordt gewoond.

In de naastgelegen panden wordt gewoond (Steynlaan 65) en is een restaurant gevestigd (Steynlaan 61).

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 4 – bestaande bebouwing op het perceel Steynlaan 63 (bron: Google Streetview)

2.3 NIEUWE SITUATIE

Zoals in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven, wil de gemeente Zeist voor het perceel Steynlaan 63 de huidige centrumbestemming wijzigen naar een woonbestemming om daarmee invulling te geven aan het beleidsdocument 'Centrum als de ontmoetingsplek van Zeist – Retailperspectief'. Uitgangspunt van dit beleid is dat het kernwinkelgebied wordt verkleind, zodat een compact en levendig winkelgebied behouden blijft. In de gebieden die buiten het kernwinkelgebied komen te liggen, ligt de focus dan op de woonfunctie. Dit geldt ook voor de Steynlaan, waarbij het de bedoeling is dat het retailvastgoed geleidelijk wordt getransformeerd tot woningen.

De bestaande bebouwing en erfinrichting van het perceel wijzigen niet en blijven als onderdeel van het plan gehandhaafd. Het betreft dus uitsluitend een functieverandering van 'Centrum - 1' naar 'Wonen', waarna de bebouwing gebruikt

mag worden als vrijstaande woning, met bijbehorende erfbebouwing, tuin en erf.

2.4 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied zal geheel veranderen van bestemming. De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het voormalige bedrijfsperceel. De woonfunctie staat centraal waarbij de plansystematiek is afgestemd op de bestemmingsplansystematiek die in het bestemmingsplan 'Centrum Zeist e.o.' gebruikelijk is.

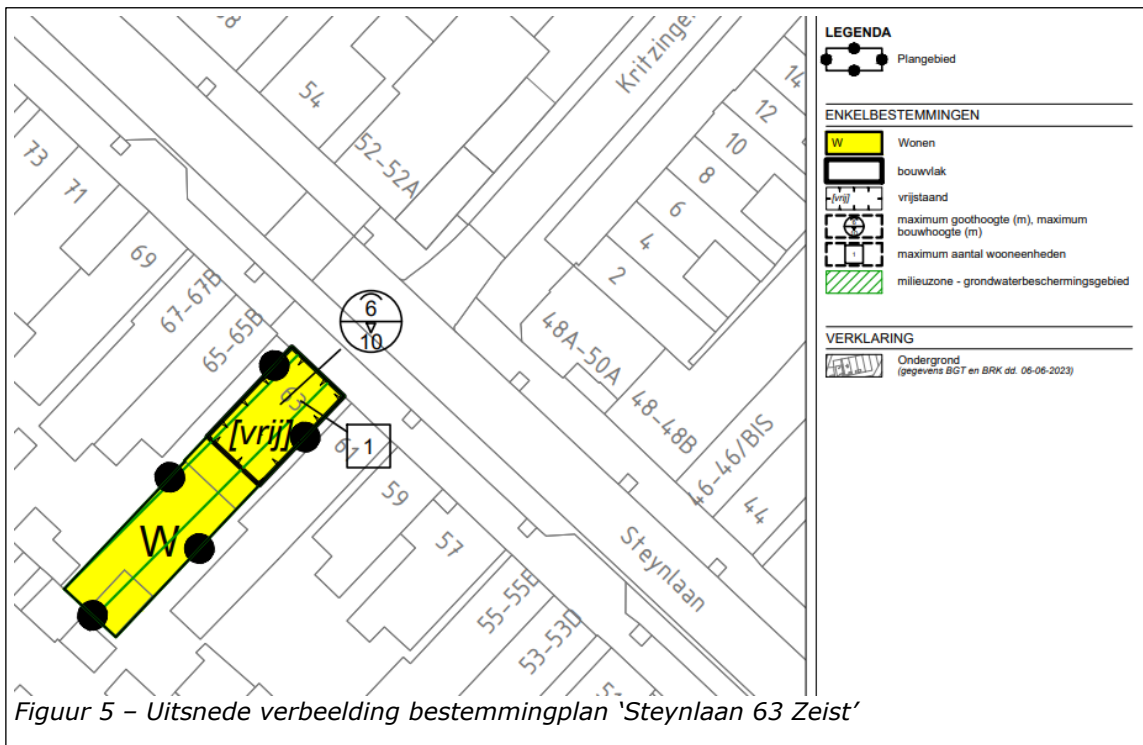
Zo is binnen de woonbestemming een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) is toegestaan.

In lijn met de plansystematiek in de gemeente Zeist zijn bouwvlakken voor vrijstaande woningen opgenomen met een diepte (horizontaal gemeten) van 15 meter. De diepte van deze bouwvlakken wordt bepaald aan de hand van de bestaande voorgevel van de woning en wordt recht naar achteren geprojecteerd. Uitgangspunt is verder om binnen de woonbestemming de bestaande bouwwijze van woningen vast te leggen. In het bestemmingsplan is dit gedaan door het woningtype ook op de verbeelding aan te duiden, in dit geval in de vorm van 'vrijstaand' [*vrij*]. Het aantal woningen dat binnen een afzonderlijk bouwvlak is toegestaan, is eveneens op de verbeelding weergegeven. Hiervoor geldt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in dit geval 1. Binnen het bouwvlak is daarmee maximaal één woning toegestaan.

Verder is ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning op de verbeelding aangeduid. Deze bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter, en is afgestemd op de huidige situatie.

En tot slot is in het nieuwe plan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Centrum Zeist e.o.'

In figuur 5 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening (Wro). De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De 21 nationale belangen uit de NOVI hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011). In het Barro worden regels gesteld aan onderwerpen van nationaal belang. Deze voorgeschreven regels zijn bindend voor de lagere overheden als provincie en gemeente. En hoewel de kaderstellende uitspraken voor ruimtelijke rijksbelangen uit de voorheen geldende SVIR zijn vertaald in het Barro, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Nationaal Natuurnetwerk;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Doorwerking naar het plan

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van het plan (een functieverandering van een brede centrumfunctie, op grond waarvan al een woonfunctie is toegestaan, naar uitsluitend een woonfunctie), zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals beschreven in de NOVI en vastgelegd in het Barro.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Doorwerking naar het plan

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het voorliggende plan. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt namelijk dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling (functiewijziging naar wonen, zonder dat het aantal woningen toeneemt) niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.2.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke

situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimte vraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds

binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Doorwerking naar het plan

Doel van voorliggend bestemmingsplan is een functiewijziging van het perceel Steynlaan 63 in Zeist (van een centrumbestemming naar een woonbestemming), waarmee de gemengde centrumfuncties (waaronder detailhandel en horeca) geschrapt worden en alleen nog een woonfunctie over blijft. Er worden als onderdeel van dit plan geen gebouwen gesloopt en/of nieuwe gebouwen opgericht. Aan de hand van de verschillende themakaarten uit de Omgevingsvisie, en vanwege het karakter van dit bestemmingsplan, is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Het gehele plangebied ligt bovendien binnen het aangeduide 'Stedelijk gebied' (kaart 11), als onderdeel van het beleidsthema 'Vitale steden en dorpen'.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening (IOV) is vanaf 1 april 2021 in werking getreden en betreft een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

Het doel van de IOV is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de IOV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen en instructieregels). De meest relevante thema's die voor het plangebied van belang kunnen zijn worden hieronder toegelicht.

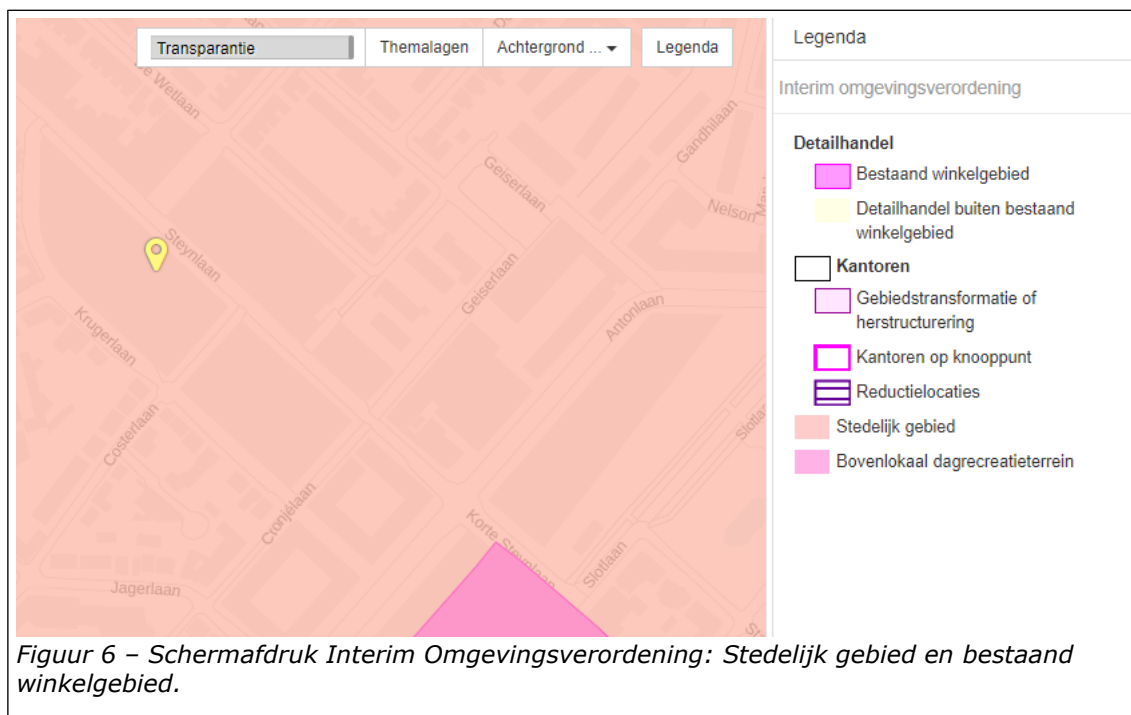
Wonen

Vooraf het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Hierin worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

1. zo veel mogelijk binnen het stedelijk gebied;
2. in kernrandzone alleen als het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;
3. daarnaast in overig stedelijk gebied;
4. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors).

Het plangebied is volledig in het stedelijke gebied gesitueerd (zie ook figuur 6). Tegelijkertijd maakt de locatie géén deel uit van het in de IOV aangeduide 'bestaand winkelgebied', maar juist van het gebied 'detailhandel buiten bestaand winkelgebied'. Hiervoor gelden de instructieregels uit artikel 9.18 van de IOV, waarin is aangegeven dat een bestemmingsplan regels bevat die voorzien in een functiewijziging van bestaande detailhandelsbestemmingen naar andere functies.

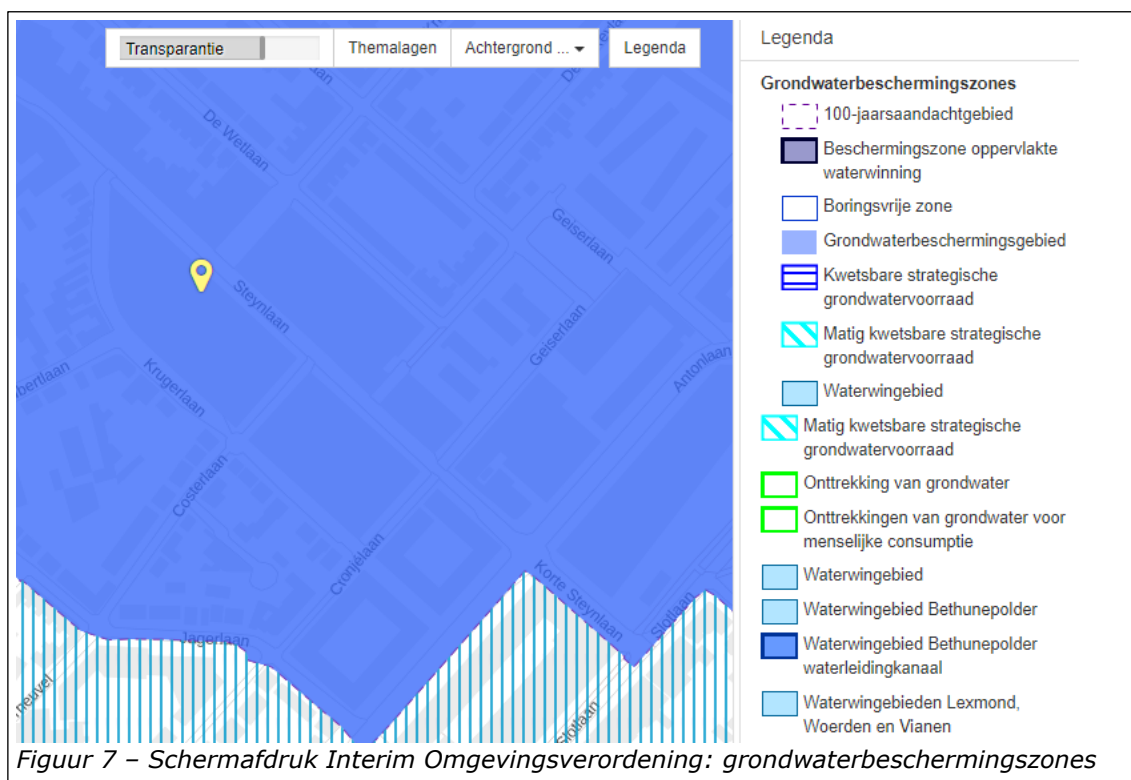
Dit wordt ook expliciet met het voorliggende bestemmingsplan beoogd, aangezien voor het perceel Steynlaan 63 wordt ingezet op een functiewijziging waarbij de gemengde centrumfuncties (waaronder detailhandel) worden geschrapt en alleen nog een woonfunctie over blijft. Daarbij draagt het plan mee aan de provinciale doelstelling.



Water

Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Deze zone heeft betrekking op een gebied rondom de grondwaterwinning Zeist en is opgenomen in de IOV (zie figuur 7). Hiervoor geldt de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 IOV). Dit betekent dat het bestemmingsplan geen activiteiten toelaat en geen bestemmingen en regels bevat die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.

In dit kader wordt opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan een functiewijziging betreft, waarbij enkel het gebruik opnieuw vastgelegd wordt, zonder fysieke wijzigingen. Voor de reeds aanwezige woonfunctie wordt een passende woonbestemming opgenomen. Deze bestemming laat geen activiteiten toe die een gevaar vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie zijn. Bovendien zorgt deze bestemming ten opzichte van de huidige bestemming (Centrum -1, op grond waarvan ook ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan) juist voor minder verontreinigingsrisico's.



Wel gelden er voor het grondwaterbeschermingsgebied Zeist rechtstreeks werkende provinciale regels (artikel 3.24 IOV). Zo is het roeren van gronden dieper dan 40 meter onder het maaiveld, zoals het maken van boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, grond- of funderingswerkzaamheden, niet toegestaan tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen. Met het voorliggende zijn dergelijke activiteiten niet aan de orde. Wel is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen, waarbij is verwezen naar de regels uit de IOV met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied. Het betreft in dit geval vooral een signaleringsfunctie.

3.4 REGIONAAL BELEID

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en langetermijn visie en waterdoelen zijn vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts. Het waterbeheerprogramma bevat een document om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel bedragen aan de grote maatschappelijke opgaven. Dit is in vier thema's vormgegeven:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leef- en werkomgeving;
- Waterbewust leven en genieten van water.

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te

agenderen moet een gebiedsgericht en integraal besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd. Het beheergebied van het HDSR is divers, daarom zijn er ook verschillende opgaves aanwezig.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 4.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 Retailperspectief 'Centrum als de ontmoetingsplek van Zeist'

Op 8 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het Retailperspectief 'Centrum als ontmoetingsplek van Zeist' vastgesteld. Het Retailperspectief gaat in op de verandering die gaande is in het winkellandschap in Nederland. Het aantal winkels is in de afgelopen tien jaar flink gedaald. De verwachting is dat het aantal winkels in het land - en in Zeist - in de komende jaren verder daalt met 20% tot 25%. Centra verkleuren van 'places to buy' naar 'places to be'.

Het beleidsdocument 'Centrum als ontmoetingsplaats van Zeist' geeft een perspectief op de verandering die de gemeente voor het centrum wil doormaken. Het perspectief geeft focus in de ambities en acties ten behoeve van een blijvend aantrekkelijk centrum. Het vormt een dynamische ontwikkelrichting, waarmee ingespeeld kan worden op nieuwe omstandigheden, die zullen blijven komen. Een centrum blijft immers in beweging.

Het perspectief geeft richting aan in eerste instantie de gemeentelijke inzet voor het centrum.

De grootste ontwikkeling is het compact maken van het kernwinkelgebied. Hierdoor wordt de hoeveelheid retailvastgoed buiten het nieuwe kernwinkelgebied middels financiële middelen, danwel via juridische planologische procedures teruggebracht. Dit wordt gedaan om leegstand en overcapaciteit terug te dringen en daarmee een vitaal kernwinkelgebied in stand te houden.

Doorwerking naar het plan

Dit plan is een directe uitvoering van het Retailperspectief. Binnen het plangebied aan de Steynlaan 63 was tot een aantal jaar geleden de Wereldwinkel aanwezig. De Wereldwinkel is verhuisd (met behulp van een transformatie- / verplaatsingssubsidie) naar de 1^e Hogeweg. Daarmee is de verplaatsing van een bestaande winkel in een aanloopstraat naar een locatie in het kernwinkelgebied van Zeist afgerond.

Als verdere uitwerking van dit beleid wordt de bestemming van het perceel aan de Steynlaan 63 gewijzigd; van een brede centrumbestemming naar een woonbestemming. Het huidige pand op het perceel mag daarmee uitsluitend als woning worden gebruikt. De functiewijziging die met het voorliggende bestemmingsplan wordt doorgevoerd, sluit daarmee naadloos aan bij de ontwikkelingsdoelen van het Retailperspectief.

3.5.2 Eerster Zeister Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Zeist heeft op 23 mei 2023 de 'Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023-2026' vastgesteld. In de omgevingsvisie zet de gemeente uiteen hoe zij aankijkt tegen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en de visie vormt daarmee het fundament op basis waarvan ontwikkelingen in deze fysieke

leefomgeving mogelijk kunnen worden gemaakt. De visie beschrijft het DNA van de gemeente aan de hand van thema's als wonen, zorg, natuur, sport, onderwijs, mobiliteit en economie. Dit DNA staat gelijk aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en vormt de 'waarden' van Zeist op 3 niveaus: van het niveau de gemeente tot de kernen en de buurten van Zeist.

De Eerste Zeister Omgevingsvisie geeft aan wat voor een gemeente Zeist wil zijn. De visie geeft aan welke strategische kaders er gelden om aan te houden bij (nieuwe) plannen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Daarbij komen zowel de harde (materiële) kant als de zachte (immateriële) kant aan bod.

De waarden van Zeist die specifiek worden benoemd in de omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaam
2. Groen: natuur- en parkinclusief;
3. Cultuur en historie: de allure van Zeist;
4. Identiteit: verscheidenheid aan woon- en leefgebieden;
5. Zorgzaam in een inclusieve samenleving;
6. Dorps waarden met Stadse allure;

Vervolgens zijn opgaves per thema geformuleerd die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Aan de opgaves zijn ambities, ontwikkelingen en uitgangspunten gekoppeld die per kern en buurt nader zijn uitgewerkt. De thema's betreffen:

1. Duurzame energie en een duurzaam klimaat
2. Groen;
3. Bodem en water;
4. Wonen;
5. Gezondheid
6. Erfgoed, cultuur en recreatie
7. Mobiliteit;
8. Vitale economie.

Doorwerking naar het plan

Voor de kern Zeist worden verschillende buurten onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de buurt Carré, nabij de grens met de buurt Centrumschil Noord. Het Carré vormt met haar winkels en andere voorzieningen het bruisende centrum van Zeist en is een belangrijke ontmoetingsplek. Naast alle dynamiek is het Carré ook een fijne plek om te wonen.

Voor het Carré heeft de gemeente de ambitie om de regionale positie van het kernwinkelgebied te versterken door er langdurig in te investeren. Daarbij wordt een levendige mix van winkels, cultuur, horeca, wonen en werken beoogd, passend bij de verschillende centrumzones. In aansluiting hierop is in de Propositie van Zeist 2020 een onderzoeksrichting opgenomen die inhoudt dat ingezet wordt op de transformatie van het centrum met een compactere kern. Dit is tevens uitgewerkt in het beleidsdocument 'Retailperspectief 'Centrum als de ontmoetingsplek van Zeist', als onderdeel van het thema 'Vitale economie'.

In het kader van de beoogde functiewijziging van het voormalige woon-winkelperceel aan de Steynlaan, als onderdeel van de centrum-periferie, wordt een menging van functies wegbestemd, om leegstand en overcapaciteit van retailvastgoed te voorkomen. Daarmee behoudt het gebied enerzijds zijn eigen identiteit, maar wordt tegelijkertijd ook ingezet op een verbetering van de kwaliteit van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten van het centrum van Zeist.

3.5.3 Mobiliteitsvisie en mobiliteitsplan

Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Zeist de nieuwe Mobiliteitsvisie vastgesteld. In deze visie worden de gemeentelijke ambities op het gebied van mobiliteit uiteengezet, alsook richting gegeven aan de mobiliteitsbehoeften. De belangrijkste knelpunten en uitdagingen liggen in Zeist op het gebied van veiligheid, ruimtegebruik, duurzaamheid, bereikbaarheid en inclusiviteit. De gemeentelijke speerpunten zijn dan ook gericht op verkeersveiligheid, duurzame mobiliteit, slim omgaan met ruimte en bereikbaarheid met alle vervoerswijzen. Dat alles moet passen in de groene kwaliteiten van Zeist en de mobiliteitsopgaven van de toekomst. De Mobiliteitsvisie doet daarmee strategische uitspraken over de mobiliteit in Zeist.

De ambities en speerpunten uit de Mobiliteitsvisie zijn verder uitgewerkt in het 'Mobiliteitsplan Zeist 2022-2027', waarin concrete maatregelen worden vastgelegd voor bijvoorbeeld het vergroten van de verkeersveiligheid, het oplossen van parkeerproblemen of het verbeteren van fietsroutes. Het nieuwe mobiliteitsplan vervangt het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP 2014-2023) uit 2013.

Doorwerking naar het plan

Vanwege het karakter van voorliggend functiewijziging is een nadere afweging en toetsing aan de mobiliteitsvisie en mobiliteitsplan niet aan de orde. Het plangebied betreft gronden welke niet zijn toebedeeld aan verkeer of parkeervoorzieningen. In paragraaf 3.5.4 wordt nader ingegaan op de parkeeraspecten in het plangebied.

3.5.4 Groenstructuurplan

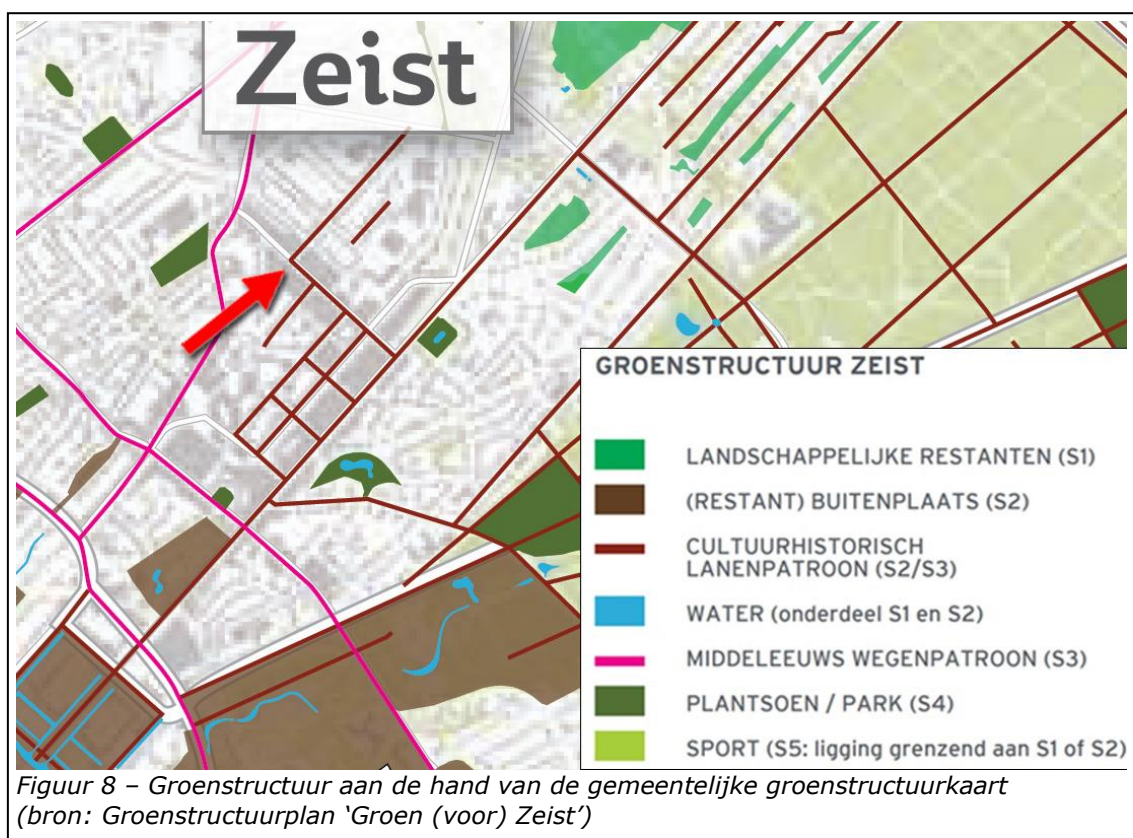
Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het 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.

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- *S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)*
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopen tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- *S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk*
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- *S3; Het netwerk van lanen en wegen*
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- *S4; Parken en plantsoenen*
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- *S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist*

Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).

- **T1; Bomen**
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- **T2; Recreatief medegebruik**
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- **T3; Natuurwaarden**
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en -beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- **T4; Tuinen**
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- **T5; Buurt- en wijkinitiatieven**
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



Doorwerking naar het plan

Uit de gemeentelijke groenstructuurkaart blijkt dat er binnen het plangebied geen waarden groene elementen of structuren aanwezig zijn. Nabij het plangebied is het Cultuurhistorisch lanenpatroon (S2/S3) aanwezig. Dit betreft de Steynlaan en Kritzingerlaan, die onderdeel zijn van de historische lanen van de sterrenbossen langs de Slotlaan.

Aangezien er geen aanpassingen aan de huidige groenstructuur (Steynlaan) worden geplaatst, voldoet het plan aan de kaders van het gemeentelijke groenstructuurplan.

3.5.5 Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

Voor de woonwijken/buurten 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.

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners.

In de parkeerbeleidsnota worden per functie parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op parkeercijfers van het CROW. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande (vergunde) situaties.

Doorwerking naar het plan

Voor de gronden en bijbehorende opstallen aan de Steynlaan 63 is een functiewijziging beoogd, van de bestemming 'Centrum -1' naar 'Wonen'. En hoewel bij een functiewijziging in de regel ook getoetst dient te worden aan de parkeernormen uit de 'Parkeerbeleidsnota Zeist', ligt dat in voorliggende situatie iets genuanceerder. Dit heeft te maken met het feit dat als onderdeel van de huidige brede centrumbestemming nu ook al een woonfunctie is toegestaan. Tegelijkertijd wordt met de functiewijziging naar 'Wonen' juist geen detailhandel, horeca en dienstverlening meer toegestaan. En omdat deze functies een hogere parkeernorm hebben in vergelijking met een woonfunctie, neemt de parkeerdruk in de omgeving niet toe. Sterker, deze zal afnemen.

Wel is in voorliggend bestemmingsplan onder de algemene regels (Overige regels) een parkeerregeling opgenomen, afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' (vastgesteld op 11 september 2018). De parkeernormen uit het 'Parkeerbeleidsnota Zeist' vormen daarmee een rechtstreeks toetsingskader in het geval van nieuwe bouwaanvragen.

3.5.6 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de

effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Doorwerking naar het plan:

In paragraaf 4.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

3.5.7 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:

1. Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030¹;
2. Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats van uit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
4. 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.

Doorwerking naar het plan

Vanwege de aard van voorliggend bestemmingsplan, een functiewijziging van de gronden en bijbehorende opstallen aan de Steynlaan 63 (van de bestemming 'Centrum -1' naar de bestemming 'Wonen') zonder dat er wijzigingen aan de bebouwing wordt uitgevoerd, is een toets aan de brede milieuvisie Zeist niet relevant.

3.5.8 Archeologie-/monumentenbeleid

De Raad van de gemeente Zeist heeft een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. 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

¹ Voor het onderdeel klimaat en energie is inmiddels de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) van toepassing. Hierin is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050.

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.

De 'Erfgoedverordening Zeist 2021' biedt verder onder andere de mogelijkheid tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten, het instellen van een gemeentelijk erfgoedregister (voorheen monumentenlijst) en het instellen van een vergunningsplicht voor het wijzigen van gemeentelijke monumenten.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 4.9 en 4.10 worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor het plan behandeld.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan alleen uitgegaan wordt van een functiewijziging naar een woonbestemming op een locatie waar als onderdeel van de huidige brede centrumbestemming ook al wonen is toegestaan.

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.2.2 *Geluid in relatie tot het plan*

In het kader van dit bestemmingsplan dient alleen het aspect wegverkeerslawaai beschouwd te worden. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezonde bedrijventerreinen.

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een weg, zoals benoemd in de Wgh. Voor de Steynlaan, alsook andere wegen in de (directe) omgeving, geldt namelijk een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai kan in beginsel achterwege blijven. Bovendien voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Weliswaar wordt voor het gehele plangebied nu een woonbestemming opgenomen, maar als onderdeel van de huidige centrumbestemming is ook een woonfunctie toegestaan. Zowel op de begane grond als ook op de verdieping. En feitelijk is er ook een woning in het huidige pand aanwezig. Dit kan dus beschouwd worden als een bestaande situatie. En omdat alleen een functiewijziging van een bestaand pand wordt beoogd, zonder dat het gebouw dichter naar de weg komt te liggen, is een nadere akoestische toetsing niet nodig.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid op grond van de Wgh voor het plan.

4.3 BODEM

4.3.1 Beleid en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald dat indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij geschikt is voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (vóór 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

4.3.2 Bodem in relatie tot het plan

Het plan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van het perceel Steynlaan 63 in Zeist; van een brede centrumbestemming met onder andere detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening en wonen naar uitsluitend wonen. Als onderdeel van dit plan vinden geen bouwactiviteiten plaats waarbij de bodem geroerd wordt. Verder zijn er binnen de gemeente Zeist voor deze locatie geen (onderzoeks)gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. Op grond van bovenstaande zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

Ten aanzien van bodem zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 LUCHTKWALITEIT

4.4.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 1 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage vertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie, zowel in de huidige situatie alsook voor de toekomst.

Advieswaarden WHO

Als aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan, is er nog steeds kans op

gezondheidsschade door luchtverontreiniging. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert daarom advieswaarden die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. Aanvankelijk werden deze advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op respectievelijk 40, 20 en 10 microgram per m³ gesteld. Gebleken is echter dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom op 22 september 2021 de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} drastisch verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³.

4.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

Het doel van dit bestemmingsplan is om de centrumbestemming van het perceel Steynlaan 63 te wijzigen naar een woonbestemming, zodat ter plaatse geen detailhandel, horeca en dienstverlenende functies meer uitgeoefend worden. Er worden ook geen nieuwe of extra woningen mogelijk gemaakt. Daarmee worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent tegelijkertijd dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn volledigheidshalve tevens de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} geraadpleegd. Ook voor de toekomst (het jaar 2030) is dit gedaan.

Hiervoor is gebruik gemaakt van de monitoringsgegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Het CIMLK is vanaf 1 januari 2023 het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow).

Ter hoogte van de Steynlaan is in het rekenjaar 2021 en vervolgens in 2030 sprake van de volgend concentraties:

- van 16,9 µg/m³(2021) naar 10,7 µg/m³(2030) voor NO₂;
- van 17,7 µg/m³ (2021) naar 15,1 µg/m³(2030) voor PM₁₀ en;
- van 10,2 µg/m³ (2021) naar 7,8 µg/m³(2030) voor PM_{2,5}.

Ter hoogte van het plangebied wordt daarmee ruimschoots aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer voldaan. Ook wordt voldaan aan de oude advieswaarden van de WHO.

Deze nieuwe en aangescherpte advieswaarden van de WHO worden nu en in de nabije toekomst niet gehaald. Naar verwachting zal in 2030-2031 in de regio wel of bijna kunnen worden voldaan aan deze richtwaarden, echter voor PM_{2,5} zal dit niet het geval zijn. Het toetsen aan de aangescherpte WHO-waarden wordt door de Omgevingsdienst Regio Utrecht overigens niet als realistisch beschouwd.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg, temeer omdat er geen extra woningen worden toegestaan.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen extern veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plan

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 9 is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de directe omgeving van de ontwikkeling geen risico's als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Er zijn geen risicovolle (Bevi)bedrijven aanwezig. Ook zijn er geen relevante transportroutes of ondergrondse buisleidingen binnen en nabij het plangebied aanwezig.

Elektromagnetische straling

Uit www.antenneregister.nl blijkt dat op circa 275 meter ten zuidoosten van het plangebied, nabij de kruising van de Antonlaan en Korte Steynlaan, is een zendmast aanwezig. Agentschap Telecom, toezichthouder op het gebruik van elektromagnetische velden, voert jaarlijks door heel Nederland steekproefsgewijs veldsterktemetingen uit om na te gaan of de blootstellingslimieten nergens worden overschreden. Uit geen enkele van de veldsterktemetingen blijkt dat de blootstellingslimieten op publiek toegankelijke plaatsen in Nederland worden overschreden.

In het plangebied zijn geen hoogspanningsmasten aanwezig.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.6.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende

activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In bijgaande tabel worden de verschillende richtafstanden in beeld gebracht.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 2 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

4.6.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Steynlaan 63 in Zeist een functiewijziging mogelijk gemaakt. Doel is om invulling te geven aan het

beleidsdocument 'Centrum als de ontmoetingsplek van Zeist – Retailperspectief'. Uitgangspunt van dit beleid is dat het kernwinkelgebied wordt verkleind, zodat een compact en levendig winkelgebied behouden blijft. In de gebieden die buiten het kernwinkelgebied komen te liggen, ligt de focus dan op de woonfunctie. Dit geldt ook voor de Steynlaan, waarbij het de bedoeling is dat het retailvastgoed geleidelijk wordt getransformeerd tot woningen.

Hiertoe wordt de huidige bestemming 'Centrum -1' uit het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' (2013) gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied' vanwege de aanwezige functiemenging. In het gebied komen namelijk detailhandelsbedrijven, horeca, dienstverlenende functies en woningen naast elkaar voor.

Invloed omgeving op het plangebied

Op het naastgelegen perceel Steynlaan 61 is een horecabedrijf (Petit Grand Café Sherlock) gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt onder categorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 0 meter op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Ook de overige functies die als onderdeel van de huidige bestemming 'Centrum -1' uit het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' zijn toegestaan, vallen allemaal onder milieucategorie 1. Daarmee wordt dus aan de richtafstand voldaan en wordt het betreffende bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Dit geldt dus ook voor de andere aanwezige bedrijven aan de Steynlaan.

Bovendien moet bedacht worden dat als onderdeel van diezelfde bestemming 'Centrum -1' ook al woonfuncties zijn toegestaan. En binnen het plangebied aan de Steynlaan 63 is deze ook reeds feitelijk aanwezig. De bestaande bedrijven in de directe omgeving van het plangebied dienen in hun bedrijfsvoering (en op grond van het Activiteitenbesluit) dan ook al rekening te houden met deze bestaande woning.

Met andere woorden, als onderdeel van de beoogde functiewijziging op het perceel Steynlaan 63 worden de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en komen de belangen van de omliggende bedrijven niet in het geding.

Invloed plangebied op de omgeving

Binnen de bestemming 'Wonen' worden geen detailhandel, horeca en dienstverlenende functies meer mogelijk gemaakt, alleen een woonfunctie. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Met andere woorden, de woning zelf heeft geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.7 WATER

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het

waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Zeist wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Beleid duurzaam waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Waterwet.
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

Provinciaal

- Omgevingsvisie provincie Utrecht;
- Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht;
- Bodem- en waterprogramma 2022-2027.

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts;
- Legger oppervlaktewateren;
- Keur en handboek watertoets.

Gemeente

- Waterplan Zeist.

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren(waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen(veiligheid)

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van het wegooppervlak), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltreerd.

4.7.2 Water in relatie tot het plan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Steynlaan 63 in Zeist uitsluitend een functiewijziging van bestaande gebouwen met bijbehorend erf

en tuin beoogd. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beleid om retailvastgoed buiten het kernwinkelgebied geleidelijk te transformeren tot woningen. Hiertoe wordt de huidige bestemming 'Centrum -1' uit het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' (2013) gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Daarbij wordt geen bebouwing toegevoegd en/of vindt geen herinrichting van het perceel plaats.

Omdat daarmee geen fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben. Bovendien wijzigt de aanwezige riolering en de bestaande wijze van waterafvoer in het plangebied niet. Ook is er in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig, noch ligt het plangebied binnen beschermingszones van (regionale) waterkeringen.

Wel ligt het plangebied binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de provinciale Omgevingsvisie. In de Interim Omgevingsverordening is dit nader uitgesplitst en aangegeven dat dit een zogenaamd grondwaterbeschermingsgebied betreft. Hiervoor gelden de provinciale regels ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Zo is het roeren van gronden dieper dan 40 meter onder het maaiveld, zoals het maken van boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, grond- of funderingswerkzaamheden, niet toegestaan tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen. Met het voorliggende zijn dergelijke activiteiten niet aan de orde. Wel is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen, waarbij is verwezen naar de regels uit de IOV met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied. Het betreft in dit geval vooral een signaleringsfunctie.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd zijn niet relevant en doelmatig voor dit plan / de beoogde functiewijziging.

Watertoets en vervolgtraject

Het concept-ontwerpbestemmingsplan zal volledigheidshalve in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegestuurd aan het waterschap HDSR. Het resultaat hiervan zal bij het vervolg van de procedure in het bestemmingsplan worden verwerkt.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen.

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en

Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plan

Het plan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van het perceel Steynlaan 63 in Zeist; van een brede centrumbestemming met onder andere detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening en wonen naar uitsluitend wonen.

De bestaande bebouwing wijzigt niet en er vindt ook geen herinrichting van het perceel plaats.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Oostelijke Vechtplassen', ca. 11 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan op voorhand uit te sluiten.

Dit geldt ook voor het aspect stikstofdepositie. Er worden namelijk geen gebouwen gesloopt, danwel nieuwe gebouwen opgericht als gevolg van dit plan, en er wordt momenteel ook al gewoond (wat vanuit planologisch oogpunt ook al is toegestaan). Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Gezien het karakter van dit bestemmingsplan (een functiewijziging in bestaand stedelijk gebied) en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde NNN (meer dan 800 meter) zijn er geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het NNN.

Soortenbescherming

Om dezelfde reden (uitsluitend functiewijziging, geen uitbreiding en / of sloop van gebouwen en herinrichting van het terrein) worden ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden door de beoogde functiewijziging.

Wel geldt ten alle tijden de algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent onder andere dat soorten die tijdens mogelijke ingrepen in de toekomst toch aangetroffen worden, verplaatst of beschermd dienen te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, inclusief de wijzigingen op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Met deze wijzigingswet zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valetta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2024 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de

ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plan

Zoals reeds in paragraaf 3.5.8 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Er gelden verschillende archeologische verwachtingszones, met een bijbehorend beleidsregime. En in figuur 10 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.



Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart maakt het plangebied deel uit van een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit betekent dat er in het plangebied geen archeologische waarden worden verwacht en deze dus ook niet verstoord zullen worden bij ingrepen in de bodem. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 hectare gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Aangezien het plangebied kleiner is dan 10 ha, hoeft er dus geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect archeologie. In het voorliggende bestemmingsplan hoeft om die reden ook geen regeling (dubbelbestemming) ter bescherming van archeologische verwachtingswaarde te worden opgenomen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in de Interim Omgevingsverordening een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vastgelegd. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2021'. Deze gemeentelijke erfgoedverordening biedt onder andere de mogelijkheid tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten, het instellen van een gemeentelijk erfgoedregister (voorheen monumentenlijst) en het instellen van een vergunningsplicht voor het wijzigen van gemeentelijke monumenten. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

De gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren worden in Zeist beschermd in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en niet meer via de verordening zoals dat in het verleden gebeurde.

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plan

Binnen het plangebied zijn geen structuren en bebouwing aanwezig met een monumentale of beschermde status. In het bestemmingsplan zijn daarom geen regels ter bescherming van monumenten of cultuurhistorisch waardevolle structuren opgenomen.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.11 TOETSING M.E.R.- REGELGEVING

4.11.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten

dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.11.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in een functiewijziging van het perceel Steynlaan 63 (ca. 226 m² groot) in Zeist; van een brede centrumbestemming met onder andere detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening en wonen naar uitsluitend wonen. De bestaande bebouwing en erfinrichting van het perceel wijzigen niet en blijven als onderdeel van het plan gehandhaafd. Het betreft dus uitsluitend een functieverandering van 'Centrum - 1' naar 'Wonen', waarna de bebouwing gebruikt mag worden als vrijstaande woning, met bijbehorende erfbebouwing, tuin en erf. Dit wordt niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. gekwalificeerd.

In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Dit geldt zonder meer ook voor het plangebied, aangezien uitsluitend een functiewijziging wordt voorzien, zonder dat extra woningen en/of gebouwen worden gebouwd.

Gelet op het bovenstaande maakt het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die genoemd zijn op de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. Dat betekent dat het plan niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Het gegeven dat het plan geen activiteiten mogelijk maakt die op de D-lijst staan, betekent eveneens dat het niet nodig is om een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan uit te voeren.

4.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. en hoeft ook geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 ALGEMEEN

5.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

5.2.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het bestaande gebouw en bijbehorende tuin en erf. Dit betreft het gehele plangebied. De bestemmingsregeling is afgestemd op de plansystematiek voor woonbestemmingen zoals die ook elders in de gemeente Zeist gebruikelijk is.

Zo is de woning (het hoofdgebouw) vastgelegd met een bouwvlak op de verbeelding. Binnen dit aangeduide bouwvlak is ook het woningtype aangegeven. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen.

Ook is op de verbeelding aangegeven wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte mag zijn en hoeveel wooneenheden er zijn toegestaan.

Verder zijn bouwregels opgenomen voor (het oprichten van) erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijgebouwen en overkappingen.

Onder bijgebouwen worden zowel aan- en uitbouwen als aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen gerekend. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen. De bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan. Deze regels zijn daarbij afgestemd op bouwregels zoals die in de gemeente Zeist gebruikelijk is.

Beroep en bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden. Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

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

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle

betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijktens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen aanwezig zijn die met een omgevingsvergunning voor bouwen zijn gerealiseerd of waarvoor zo'n vergunning is verleend. In dat geval gaat de vergunde situatie voor en mag deze worden voorgezet.

Verder is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling binnen de gemeente Zeist gebruikelijk is. Ondergronds bouwen/ de onderkeldering van gebouwen moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf plaatsvinden. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die veelal meer dan één bestemming bestrijken. Het betreft in dit geval de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen deze zone zijn de provinciale regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening van toepassing.

In het bestemmingsplan zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen, maar wordt juist verwezen naar de provinciale regels. Het betreft in het kader van dit bestemmingsplan dan ook vooral een signaleringsfunctie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals:

- geringe afwijkingen van de ligging van bouwgrenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;
- de bouw van nutsvoorzieningen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten diverse wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor:

- het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken en aanduidingsgrenzen.
- het actueel houden van de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot

stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeerbepalingen, dienen daarom in ruimtelijke plannen te worden opgenomen. Er geldt een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018.

In dit kader heeft de gemeente Zeist het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' vastgesteld (d.d. 11 september 2018), met als doel een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is hierbij aangesloten door de betreffende parkeerbepaling één op één over te nemen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk plan tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro, kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met alleen conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op een functieverandering (van een centrumbestemming naar een woonbestemming), waarbij gemeente Zeist initiatiefnemer en eigenaar is van de gronden, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. De kosten voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

Geconcludeerd kan worden dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg gevoerd over het (concept)ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening.

In totaal hebben vier overlegpartners gereageerd; de provincie Utrecht, het waterschap HDSR, de Veiligheidsregio Utrecht en Rijkswaterstaat.

Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een apart document 'Verslag vooroverleg' dat als bijlage achter deze toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, wordt derhalve verwezen naar dit document.

De ingekomen reacties hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

7.2 ONTWERPFASE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Steynlaan 63 Zeist' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

In deze periode zijn géén zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERSLAG VOOROVERLEG

