

# **TOELICHTING**

## **WIJZIGINGSPLAN**

### **Prof. Lorentzlaan 51a Zeist**

#### **GEMEENTE ZEIST**

Opdrachtnummer : 99.429

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPWProfLorentzlaan-VS02

Datum : februari 2023

Versie : 5

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 22 februari 2022

Opnieuw vastgesteld d.d. : 16 mei 2023 / n.a.v. Uitspraak van de voorzieningenrechter van de ABRS d.d. 13 juli 2022 op verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening

## 1 INLEIDING

Bij besluit van 22 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zeist het wijzigingsplan 'Prof. Lorentzlaan 51a Zeist' vastgesteld. Het plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Prof. Lorentzlaan 51a in de kern Zeist. Het college heeft het wijzigingsplan vastgesteld met toepassing van artikel 31.17 van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.". De eigenaren van het perceel beogen in plaats van het huidige garagebedrijf dat op dit moment aanwezig is, het perceel te herontwikkelen naar woningbouw. Met het plan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt.

Tegen dit besluit is door 1 appellant beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Ook heeft deze appellant de voorzieningenrechter verzocht op een voorlopige voorziening te treffen die inhoudt dat het plan wordt geschorst totdat in de bodemprocedure een uitspraak is gedaan, met als doel om onomkeerbare gevolgen te voorkomen. Op 13 juli 2022 heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling uitspraak gedaan inzake het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen (zaaknummer 202202532/2/R4 en ECLI:NL:RVS:2022:1958). De uitspraak is digitaal te raadplegen (<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@132032/202202532-2-r4>) en volledigheidshalve ook als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

## 2 VERZOEK VOORLOPIGE VOORZIENING EN OORDEEL VOORZIENINGENRECHTER

### Verzoek

Door de verzoekster voor een voorlopige voorziening wordt eerst betoogd dat het college het besluit niet op de juiste wijze ter inzage heeft gelegd zodat zij geen mogelijkheid heeft gekregen om het ontwerpbesluit op het gemeentehuis in te zien. Vervolgens wordt betoogd dat het plan is vastgesteld in strijd met één van de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 31.17 van het bestemmingsplan Zeist-Centrum. Hiertoe wordt allereerst aangevoerd dat niet duidelijk is wat de voorkant van de hoofdbouwmassa is en waar zich de hoofdontsluiting van het pand zal bevinden. Daardoor is volgens verzoekster op voorhand niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde dat de voorgevel van de woning gericht is op de ontsluiting van Boschlust. Daarnaast is volgens verzoekster onvoldoende rekening gehouden met de belangen van privacy van bewoners, omdat de inrit voor auto's van de te realiseren woning langs de gevel van de woning loopt.

### Overweging voorzieningenrechter

Artikel 31.17 van het bestemmingsplan Zeist-Centrum luidt:

*"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 15' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel Artikel 19, waarbij de volgende voorwaarden gelden:*

- niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt toegestaan;*
- de voorgevel van de woning is gericht op de ontsluiting van Boschlust;*
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd."*

De voorzieningenrechter overweegt dat deze voorlopige voorzieningenprocedure zich niet leent voor de beantwoording van de vraag of het college heeft voldaan aan de in artikel 31.17 van de planregels van het bestemmingsplan Zeist-Centrum opgenomen wijzigingsvoorwaarde dat de voorgevel van de woning gericht is op ontsluiting van de Boschlust. Daarbij acht de voorzieningenrechter van belang dat twijfel bestaat of met de huidige planregeling, de planregels in verbinding met de verbeelding, wordt voldaan aan de voorwaarde dat de woning is gericht op de ontsluiting van de Boschlust. Weliswaar is ter zitting door het college en [partijen] verklaard dat de aan te vragen omgevingsvergunning zal voorzien in een woning waarvan de voorgevel is gericht naar de Boschlust en is een vergelijkbare schets opgenomen in de plantoelichting bij het plan, maar de voorzieningenrechter vraagt zich af of die oriëntatie van de voorgevel en de voorgenomen ontsluiting ook afdoende zijn geborgd in het plan. Die beantwoording dient dan ook te geschieden in de bodemprocedure. De voorzieningenrechter zal daarom bij de beoordeling van het verzoek van het college om schorsing van de aangevallen uitspraak een belangenafweging verrichten.

In de aangevoerde belangen ziet de voorzieningenrechter geen grond voor een toewijzing van het verzoek. Daarbij acht de voorzieningenrechter van belang dat de in- en uitrit op dit moment intensief wordt gebruikt als ingang van het garagebedrijf door klanten en leveranciers, terwijl met het plan deze inrit slechts ten behoeve van één woning zal worden gebruikt waardoor het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Verder is daarbij van belang dat een zwaarwegend gewicht kan worden toegekend aan woningbouw, dat de ontwikkeling ook in het bestemmingsplan Zeist-Centrum reeds planologisch aanvaardbaar is geacht en dat niet is gebleken van een concrete aanvraag om omgevingsvergunning waarbij de voorgevel van de woning niet zal zijn gericht naar de Boschlust en [partijen] hebben verklaard dat de voorgevel gericht zal zijn naar de Boschlust.

### **Beslissing**

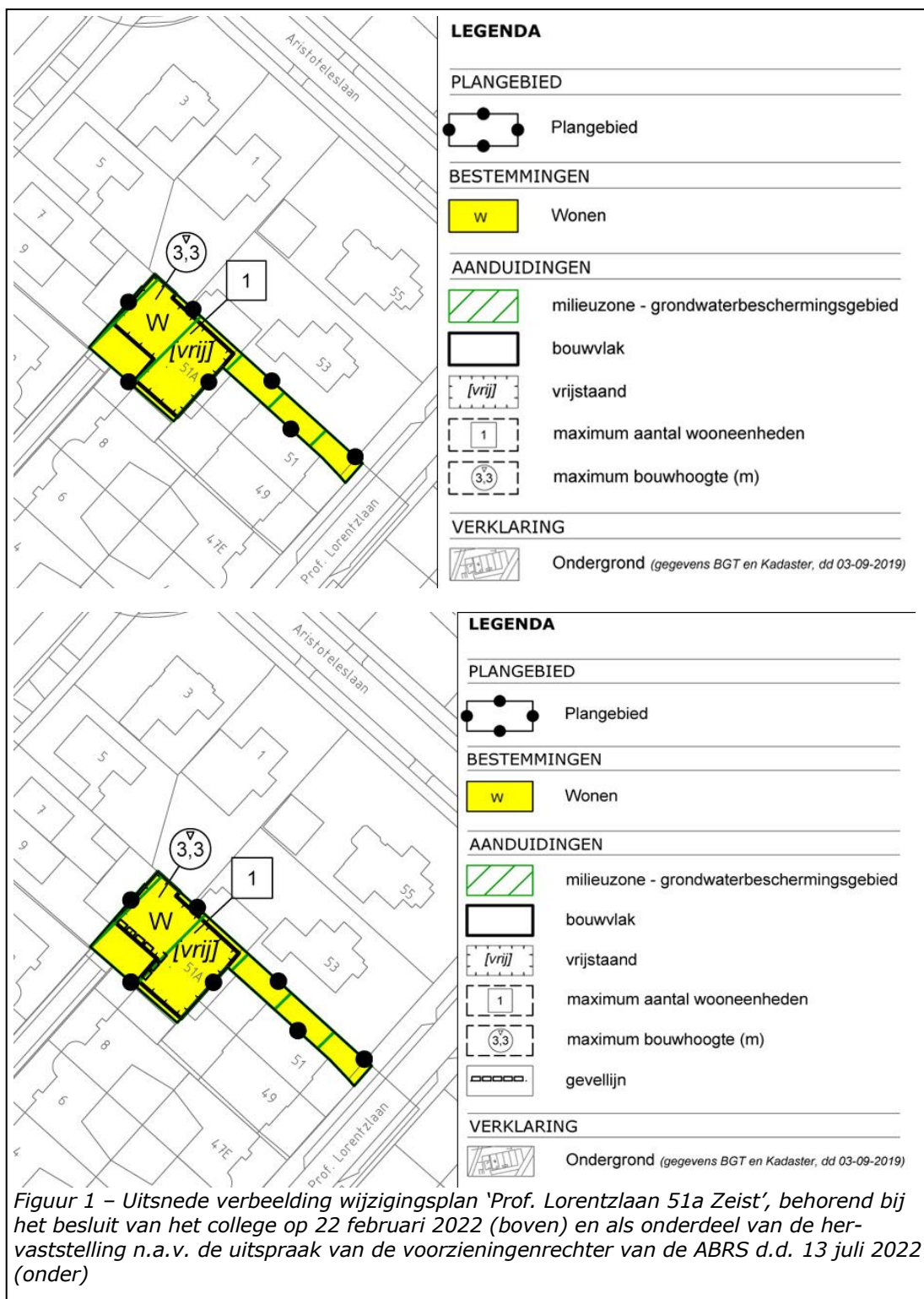
De voorzieningenrechter ziet na weging van de betrokken belangen geen aanleiding om het besluit van het college van 22 februari 2022 te schorsen en wijst het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen af.

## **3 GEVOLGEN VOOR HET WIJZIGINGSPLAN**

Hoewel de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek van een voorlopige voorziening heeft afgewezen, blijkt uit de overgang dat twijfel bestaat of met de huidige planregeling in het wijzigingsplan (de planregels in verbinding met de verbeelding) wordt voldaan aan de voorwaarde dat de woning is gericht op de ontsluiting van de Boschlust. Om die onduidelijkheid weg te nemen wil het college van Zeist een nieuw besluit nemen over het wijzigingsplan 'Prof. Lorentzlaan 51a Zeist', waarbij de 2<sup>e</sup> wijzigingsvoorwaarde uit Artikel 31.17 van het bestemmingsplan 'Zeist-Centrum e.o.' (*"de voorgevel van de woning is gericht op de ontsluiting van Boschlust"*) expliciet op de verbeelding wordt vastgelegd en ook in de regels van het wijzigingsplan wordt geborgd.

## Verbeelding

Op de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPWProfLorentzlaan-VS02 is hiertoe een aanduiding 'geveelijn' toegevoegd binnen het bouwvlak behorend bij de bestemming 'Wonen'. In onderstaande figuur is dit weergegeven.



## Regels

Vervolgens zijn de regels in artikel 3 van het wijzigingsplan aangevuld met een nadere bepaling voor de aanduiding 'gevellijn'. De aangevulde tekst is hierna geel gemarkeerd.

### Artikel 3      Wonen

De regels in artikel 19 van het 'bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.' zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

- a. aan artikel 19.2.2 lid d, een zinsnede wordt toegevoegd, welke als volgt luidt:  
*waarbij geldt dat indien de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding is aangegeven, de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gericht op de aangeduide gevellijn.*

## Toelichting

Aan de toelichting is de onderhavige 'oplegnotitie' toegevoegd, waarin is onderbouwd en uitgelegd waarom een nieuw besluit door het college van burgemeester en wethouders van Zeist voor het wijzigingsplan 'Prof. Lorentzlaan 51a Zeist' is genomen.

Voor het overige blijft de toelichting ongewijzigd.

**Bijlage      Uitspraak Voorzieningenrechter ABRS,  
Voorlopige voorziening, d.d. 13 juli 2022**

## Uitspraak 202202532/2/R4

|                   |                                                                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECLI:             | ECLI:NL:RVS:2022:1958                                                                                                                                              |
| Datum uitspraak:  | 13 juli 2022                                                                                                                                                       |
| Inhoudsindicatie: | Bij besluit van 22 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zeist het wijzigingsplan "[locatie 1] Zeist" (hierna: het plan) vastgesteld. |

 voorlopige voorziening

 ro- utrecht

### Volledige tekst

202202532/2/R4.

Datum uitspraak: 13 juli 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen:

[verzoekster], wonend te Zeist,

en

het college van burgemeester en wethouders van Zeist,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 februari 2022 heeft het college het wijzigingsplan "[locatie 1] Zeist" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [verzoekster] beroep ingesteld.

Tevens heeft [verzoekster] de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[verzoekster] heeft bij brieven van 6 mei 2022 en 16 juni 2022 nadere stukken ingediend.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 23 juni 2022, waar [verzoekster] en het college, vertegenwoordigd door G. Brinkman en mr. S. Tihouna, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting [partij A] en [partij B] als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.
2. Het plan voorziet in de wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" op het perceel aan de [locatie 1] (hierna: het perceel). Het college heeft het plan vastgesteld met toepassing van artikel 31.17 van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." (hierna: het bestemmingsplan Zeist-Centrum). In het bestemmingsplan Zeist-Centrum was aan het perceel de bestemming "Bedrijf" toegekend. De eigenaren van het perceel beogen in plaats van het APK-garagebedrijf dat op dit moment op het perceel gevestigd is, het perceel te herontwikkelen naar woningbouw. Met het voorliggende plan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt.
3. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mag de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd.

Het verzoek

4. [verzoekster] is eigenaar van het pand op het perceel aan de [locatie 2]. Zij heeft de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen die inhoudt dat het plan wordt geschorst totdat in de bodemprocedure een uitspraak is gedaan, om onomkeerbare gevolgen te voorkomen.
- [verzoekster] betoogt dat het college het besluit niet op de juiste wijze ter inzage heeft gelegd zodat zij geen mogelijkheid heeft gekregen om het ontwerpbesluit op het gemeentehuis in te zien. [verzoekster] betoogt verder dat het plan is vastgesteld in strijd met één van de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 31.17 van het bestemmingsplan Zeist-Centrum. Hiertoe voert [verzoekster] allereerst aan dat niet duidelijk is wat de voorkant van de hoofdbouwmassa is en waar zich de hoofdontsluiting van het pand zal bevinden. Daardoor is volgens [verzoekster] op voorhand niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde dat de voorgevel van de woning gericht is op de ontsluiting van Boschlust. Daarnaast is volgens [verzoekster] onvoldoende rekening gehouden met de belangen van privacy van de bewoners van de [locatie 2], omdat de inrit voor auto's van de te realiseren woning langs de gevel van deze woning loopt.

#### 4.1. Artikel 31.17 van het bestemmingsplan Zeist-Centrum luidt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 15' ([locatie 2]) te wijzigen in de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel Artikel 19, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt toegestaan;
- de voorgevel van de woning is gericht op de ontsluiting van Boschlust;
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd."

4.2. De voorzieningenrechter overweegt dat deze voorlopige voorzieningenprocedure zich niet leent voor de beantwoording van de vraag of het college heeft voldaan aan de in artikel 31.17 van de planregels van het bestemmingsplan Zeist-Centrum opgenomen wijzigingsvoorwaarde dat de voorgevel van de woning gericht is op ontsluiting van de Boschlust. Daarbij acht de voorzieningenrechter van belang dat twijfel bestaat of met de huidige planregeling, de planregels in verbinding met de verbeelding, wordt voldaan aan de voorwaarde dat de woning is gericht op de ontsluiting van de Boschlust. Weliswaar is ter zitting door het college en [partijen] verklaard dat de aan te vragen omgevingsvergunning zal voorzien in een woning waarvan de voorgevel is gericht naar de Boschlust en is een vergelijkbare schets opgenomen in de plantoelichting bij het plan, maar de voorzieningenrechter vraagt zich af of die oriëntatie van de voorgevel en de voorgenomen ontsluiting ook afdoende zijn geborgd in het plan. Die beantwoording dient dan ook te geschieden in de bodemprocedure. De voorzieningenrechter zal daarom bij de beoordeling van het verzoek van het college om schorsing van de aangevallen uitspraak een belangenafweging verrichten.

4.3. Het belang van [verzoekster] is daarin gelegen dat zij vreest dat ten gevolge van het wijzigingsplan overlast zal ontstaan voor de bewoners van de [locatie 2]. Volgens haar zal de privacy door gebruik van de in- en uitrit worden aangetast, mede nu een raam in de zijgevel van de woning rechtstreeks zicht geeft op deze in- en uitrit. Daartegenover staat het zwaarwegende belang van het college bij realisering van woningbouw en het belang van [partijen] bij het realiseren van een woning op het perceel.

In de door [verzoekster] aangevoerde belangen ziet de voorzieningenrechter geen grond voor een toewijzing van het verzoek. Daarbij acht de voorzieningenrechter van belang dat de in- en uitrit ter plaatse van de [locatie 2] op dit moment intensief wordt gebruikt als ingang van het garagebedrijf door klanten en leveranciers, terwijl met het plan deze inrit slechts ten behoeve van één woning zal worden gebruikt waardoor het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Verder is daarbij van belang dat een zwaarwegend gewicht kan worden toegekend aan woningbouw, dat de ontwikkeling ook in het bestemmingsplan Zeist-Centrum reeds planologisch aanvaardbaar is geacht en dat niet is gebleken van een concrete aanvraag om omgevingsvergunning waarbij de voorgevel van de woning niet zal zijn gericht naar de Boschlust en [partijen] hebben verklaard dat de voorgevel gericht zal zijn naar de Boschlust. Indien overigens een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend waarbij de voorgevel niet is gericht naar de Boschlust kan [verzoekster] opnieuw een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Slot en conclusie

5. Gelet op het voorgaande ziet de voorzieningenrechter na weging van de betrokken belangen geen aanleiding om het besluit van 22 februari 2022 te schorsen.

6. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. S. Vermeulen, griffier.

w.g. Helder

voorzieningenrechter De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 13 juli 2022

700-972

# **TOELICHTING**

## **WIJZIGINGSPLAN**

### **Prof. Lorentzlaan 51a Zeist**

#### **GEMEENTE ZEIST**

Opdrachtnummer : 99.429  
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPWProfLorentzlaan-VS01  
Datum : februari 2022  
Versie : 4  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 22 februari 2022



## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| 1.1       | AANLEIDING EN DOEL .....                                | 5         |
| 1.2       | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....                  | 5         |
| 1.3       | HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN .....                      | 6         |
| 1.4       | LEESWIJZER .....                                        | 8         |
| <b>2</b>  | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                           | <b>9</b>  |
| 2.1       | HUIDIGE SITUATIE .....                                  | 9         |
| 2.2       | HET INITIATIEF .....                                    | 12        |
| <b>3</b>  | <b>BELEIDSKADER .....</b>                               | <b>15</b> |
| 3.1       | INLEIDING .....                                         | 15        |
| 3.2       | LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING .....               | 15        |
| 3.3       | AANVULLING GEMEENTELIJK BELEID .....                    | 17        |
| <b>4</b>  | <b>TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID .....</b> | <b>18</b> |
| 4.1       | INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN .....           | 18        |
| 4.2       | TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN .....   | 18        |
| 4.3       | CONCLUSIE .....                                         | 19        |
| <b>5</b>  | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>               | <b>20</b> |
| 5.1       | BODEM .....                                             | 20        |
| 5.2       | GELUID .....                                            | 21        |
| 5.3       | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING EN GEUR .....               | 22        |
| 5.4       | EXTERNE VEILIGHEID .....                                | 24        |
| 5.5       | LUCHTKWALITEIT .....                                    | 26        |
| 5.6       | ECOLOGIE .....                                          | 29        |
| 5.7       | WATER .....                                             | 31        |
| 5.8       | ARCHEOLOGIE .....                                       | 33        |
| 5.9       | CULTUURHISTORIE .....                                   | 36        |
| 5.10      | DUURZAAMHEID .....                                      | 37        |
| 5.11      | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                      | 39        |
| <b>6</b>  | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                        | <b>41</b> |
| 6.1       | ALGEMEEN .....                                          | 41        |
| 6.2       | VERBEELDING .....                                       | 41        |
| 6.3       | REGELS .....                                            | 41        |
| <b>7</b>  | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                            | <b>43</b> |
| 7.1       | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                       | 43        |
| 7.2       | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                  | 43        |

***Bijlagen bij toelichting:***

1. Van der Poel BV, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van: Professor Lorentzlaan 51A te Zeist', 5 augustus 2019;
2. EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Quickscan flora en fauna Professor Lorentzlaan 51a te Zeist', 21 juni 2019;
3. Resultaten digitale watertoets, 11 oktober 2019;
4. Nota van zienswijzen.

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Bij de gemeente Zeist is een verzoek binnengekomen voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel aan de Prof. Lorentzlaan 51A, ter vervanging van de bestaande bedrijfsgebouwen. De gronden waren in het verleden in gebruik als taxibedrijf met onderhoud / reparatiewerkzaamheden. Momenteel is op de locatie het APK station Lorentz gevestigd.

De eigenaren zijn voornemens om het gebied te herontwikkelen naar woningbouw.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' dat op 4 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld (en onherroepelijk is vanaf 19 juni 2013) kan deze planontwikkeling niet zonder meer plaatsvinden. In dit bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op de betreffende gronden de realisatie van één nieuwe woning toe te staan, mits er voldaan wordt aan diverse voorwaarden.

In het voorliggende wijzigingsplan is de beoogde woningbouwontwikkeling nader gemotiveerd en getoetst aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' aan deze locatie zijn gesteld.

Doel is om de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel aan de Prof. Lorentzlaan 51A in Zeist planologisch-juridisch mogelijk te maken.

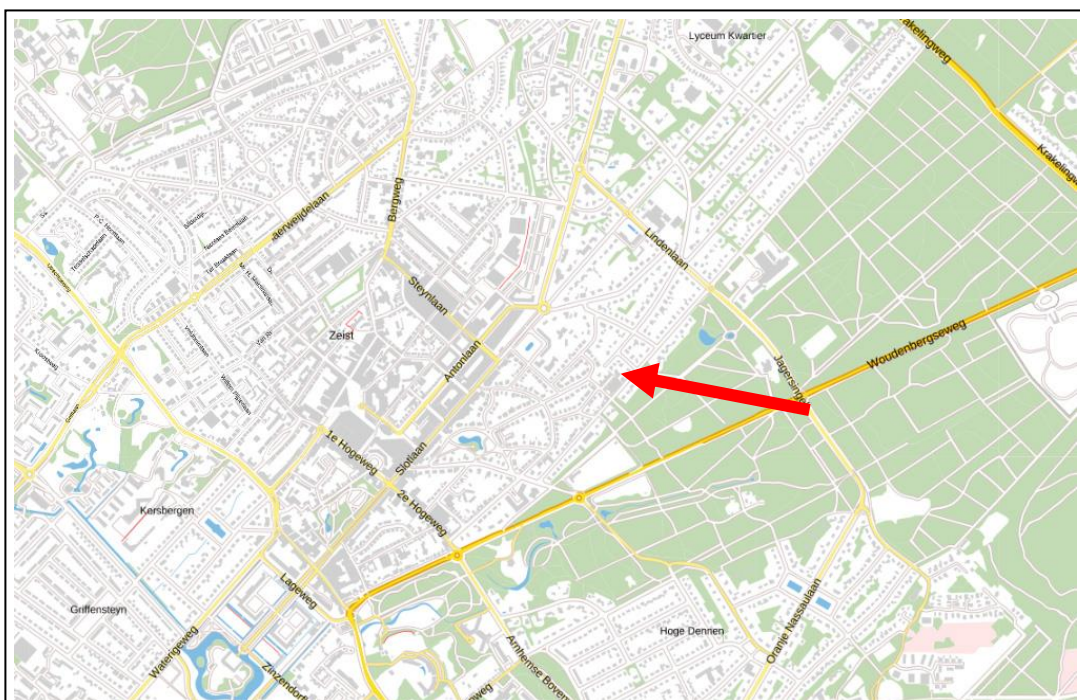
### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt in het oosten van de bebouwde kom van Zeist, oostelijk van het centrumgebied en heeft betrekking op het perceel Professor Lorentzlaan 51A. Dit perceel is kadastraal bekend onder gemeente Zeist, sectie I, nummer 1213. Het plangebied is daarmee in totaal circa 465 m<sup>2</sup> groot.

Het gebied ligt ingeklemd tussen verschillende woonpercelen met bestaande grondgebonden woningen en bijbehorende erven in de vorm van achter- en zijtuinen. Grenzend in het noorden en noordwesten van het plangebied behorend bij woningen aan de Aristoteleslaan, in het zuidwesten bij woningen gelegen aan de Boschlust en in het oosten bij woningen aan de Prof. Lorentzlaan.

De Prof. Lorentzlaan zelf zorgt voor een begrenzing in het oosten.

In bijgaande figuren (1 en 2) is de ligging en begrenzing van het plangebied in beeld gebracht.



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



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de digitale kadastrale kaart

### 1.3 Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van twee bestemmingsplannen, te weten:

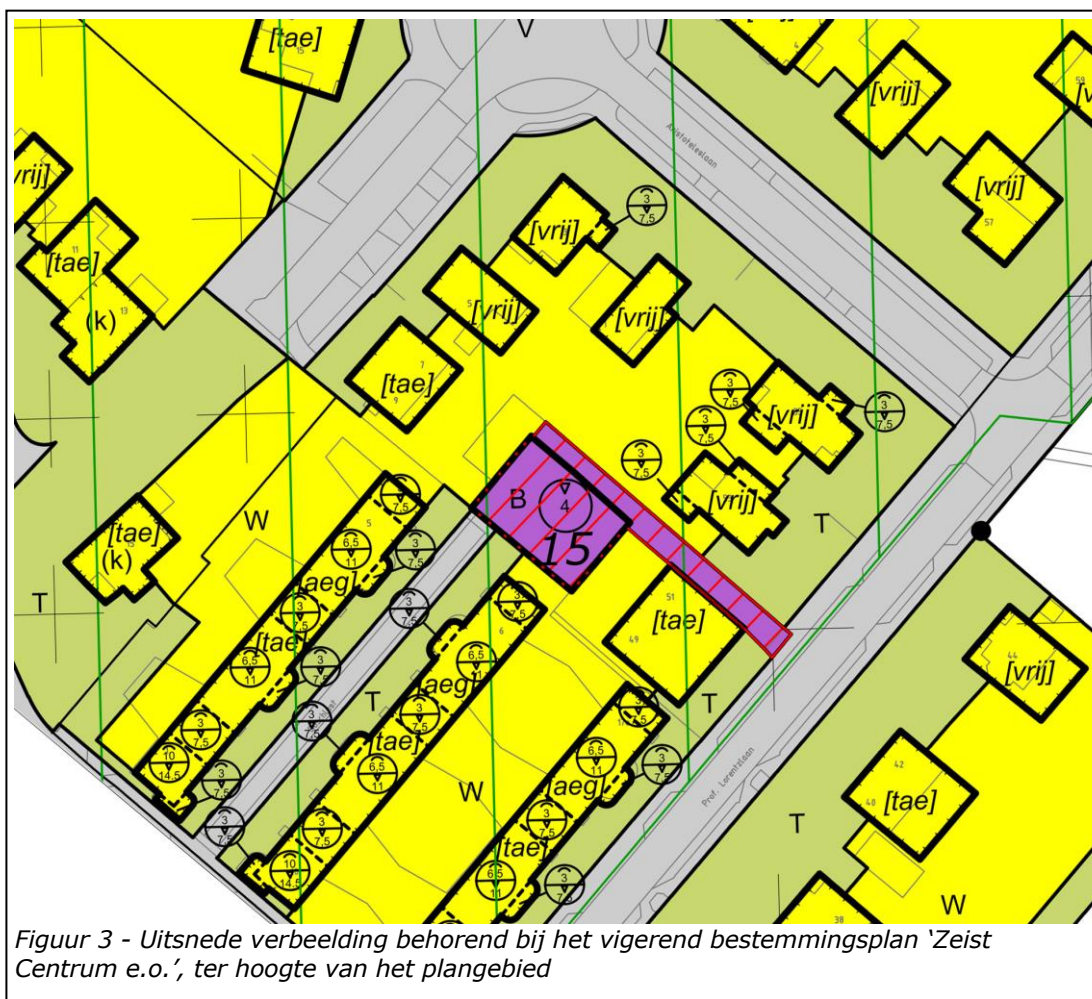
1. 'Zeist Centrum e.o.';
2. 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist';

### 1.3.1 Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

Het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' is op 4 september 2012 door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. Bij besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRS) op 19 juni 2013 is het plan onherroepelijk.

Het plangebied aan de Prof. Lorentzlaan 51A heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven uit categorie 1 en 2 als bedoeld in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij de regels is opgenomen. Maar ook wegen met bijbehorende paden en bermen, tuinen en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen zijn zonder meer toegestaan.

Binnen de geldende bestemming zijn uitsluitend bedrijfsgebouwen toegestaan, welke binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak gebouwd dienen te worden. Dit aangeduide bouwvlak mag volledig (100%) worden bebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden. Specifiek voor het plangebied bedraagt deze bouwhoogte maximaal 4 meter.



Daarnaast is voor het plangebied ook de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing. Concreet betekent dit dat de gronden ook mede bestemd zijn voor berging van grondwater en de winning van drinkwater met daarbij behorende voorzieningen en werken. Het bouwen en gebruik volgens de onderliggende bestemmingen is alleen toegestaan als de belangen van het waterwinninggebied dat toelaten.

#### Wijzigingsbevoegdheid

Verder is voor het gehele plangebied de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 15' opgenomen (rode arcering in figuur 3), waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de gronden onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' voor de realisering van één woning. Hieronder zijn de voorwaarden benoemd:

- niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt toegestaan;
- de voorgevel van de woning is gericht op de ontsluiting van Boschlust;
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.

#### **1.3.2 Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist**

Op 10 juli 2018 is het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' door de gemeenteraad vastgesteld.

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren en laden en lossen dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Met het genoemde paraplubestemmingsplan is hieraan invulling gegeven. En omdat de gemeente Zeist over een eigen parkeernota beschikt, de 'Parkeerbeleidsnota Zeist', wordt in de regels hiernaar verwezen.

#### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. Vervolgens wordt de beoogde situatie (het initiatief) met de ruimtelijke uitgangspunten beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

In hoofdstuk 4 wordt de beoogde nieuwbouwwoning getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Vervolgens is de beoogde planontwikkeling in hoofdstuk 5 getoetst aan diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## **2 PLANBESCHRIJVING**

### **2.1 Huidige situatie**

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

#### **2.1.1 Het plangebied in de omgeving**

Het perceel maakt deel uit van een overwegend woongebied dat binnen Zeist bekend staat als het Wilhelminapark e.o.. Dit gebied ligt ten oosten van het centrum van Zeist en wordt globaal omsloten door de bebouwing aan de Slotlaan, de 2<sup>e</sup> Hogeweg, de Prof. Lorentzlaan en Fransen van de Puttelaan.

Het grootste deel van dit gebied is ontwikkeld als villapark waar de woonfunctie de overhand heeft. De toegepaste verkavelingsstructuur wordt voor een belangrijk deel bepaald door de gebogen lijnen, vooral in de omgeving van het Wilhelminapark. Binnen dit woongebied zijn vrijwel uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen geschakelde woningen te vinden.

Veel woningen stammen uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog en hebben de architectonische kenmerken van deze periode. De kavelgrootte varieert van 200 m<sup>2</sup> tot 1600 m<sup>2</sup>, waarbij het merendeel van kavels rond de 500 m<sup>2</sup> groot zijn. Bovendien is er sprake van een grote bijdrage van het privégroen aan de visuele kwaliteit en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in deze wijk. Een verschil met de andere villabuurt in Zeist is dat de woningen, als gevolg van de particuliere bouw, een sterk individuele uitstraling hebben. Kleur- en materiaalgebruik en mate van detaillering verschilt per woning.

Naast de woonfunctie is er in sommige delen van de wijk ook een mengmilieu van woon-, bedrijfs- en detailhandel functies aanwezig, vooral aan de 2<sup>e</sup> Hogeweg. Ook maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken en verzorgingstehuizen zijn in het gebied aanwezig. Een concentratie van maatschappelijke voorzieningen ligt op het terrein tussen het Bethanieplein en de Pauw van Wieldrechtlaan. En ook langs de Prof. Lorentzlaan zijn nog concentratiepunten van maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Hoewel er van oorsprong in de wijk dus naast de woonfunctie ook andere functies aanwezig waren, zijn er de laatste decennia diverse locaties herontwikkeld voor woningbouw. Dit geldt ook voor het gebied ten noorden van de Boslaan (Boschlust). Anders dan de woningen in de omgeving, zijn deze woningen projectmatig gebouwd, wat tot uiting komt in de meer eenduidige architectuur.

#### **2.1.2 Het plangebied**

Het plangebied heeft betrekking op het perceel Prof. Lorentzlaan 51A, waar momenteel het APK-station Lorentz is gevestigd. Dit bedrijfsperceel ligt ingeklemd tussen verschillende woonpercelen met bestaande grondgebonden woningen en bijbehorende erven in de vorm van achter- en zijtuinen. Grenzend in het noorden en noordwesten van het plangebied betreffen dit tuinen behorend

bij de woningen aan de Aristoteleslaan, (nrs. 1, 5, 7 en 9), in het zuidwesten bij Boschlust nr. 8, en in het oosten bij woningen aan de Prof. Lorentzlaan (nrs. 49, 51 en 53).

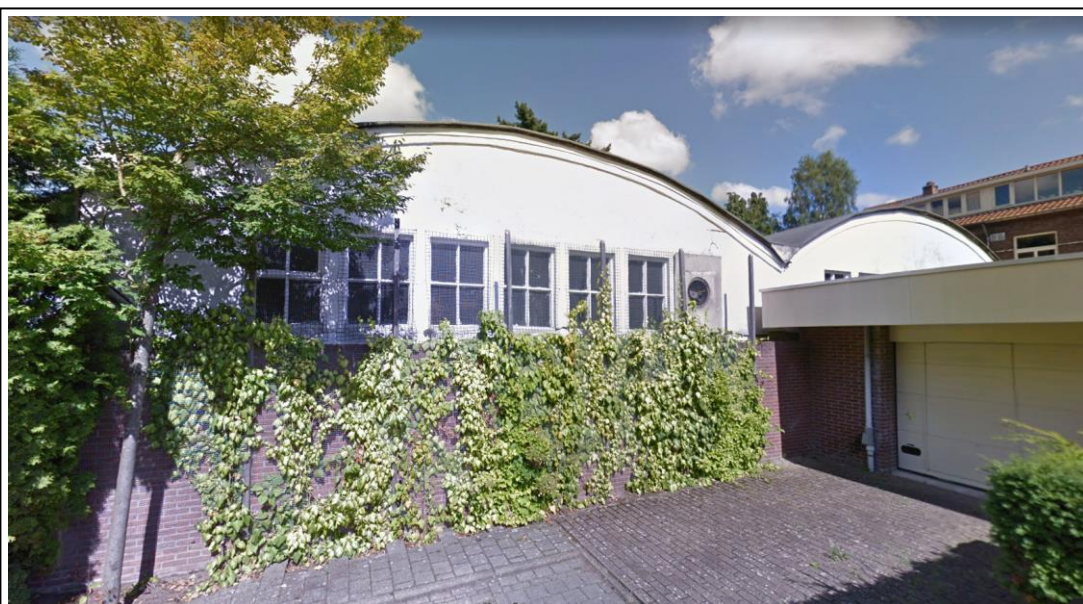


Figuur 4 – Ligging plangebied op een luchtfoto (bron: PDOK viewer)

Het perceel is ca. 465 m<sup>2</sup> groot en nagenoeg geheel bebouwd met een romneyloods-vormig gebouw (oppervlakte ca. 340 m<sup>2</sup>). Uitzondering hierop vormt de in- en uitrit naar de Prof. Lorentzlaan, welke tussen de belendende woningen (twee-onder-een-kap woning Prof. Lorentzlaan 51 en vrijstaande woning Prof. Lorentzlaan 53) aanwezig is. Ook in dit deel van de Prof. Lorentzlaan hebben de woningen een sterk individuele uitstraling, waarbij het materiaalgebruik en mate van detaillering verschilt. De bebouwing binnen het plangebied is vanaf de Prof. Lorentzlaan niet waarneembaar. Vanaf de zuidwestelijk gelegen Boschlust is dit wel het geval.

Hoewel beide wegen een snelheidsregime van 30 km/u kennen is de inrichting en functie wel verschillend. De Prof. Lorentzlaan heeft een breder profiel (vrijliggende voetpaden, met langsparkeren, en laanbomen) en sluit in het noorden aan op de doorgaande Krankelingweg en in het zuiden op de Woudenbergseweg. De weg Boschlust heeft het karakter van een woonerf en loopt dood ter hoogte van het plangebied.

Bijgaande figuren geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving daarvan.



*Figuur 5 – Zicht op de bestaande bedrijfsgebouwen, gezien vanaf de Boschlust (bron: Google Streetview)*



*Figuur 6 – De bestaande in- en uitrit naar de Prof. Lorentzlaan, gelegen tussen de twee-onder-een-kap woning aan de Prof. Lorentzlaan 51 en de vrijstaande woning aan de Prof. Lorentzlaan 53*



*Figuur 7 – De Prof. Lorentzlaan ter hoogte van het plangebied (bron: Google Streetview)*



*Figuur 8 – Weg Boschlust met aangrenzende woningen, met op de achtergrond de bedrijfsgebouwen binnen het plangebied (bron: Google Streetview)*

## **2.2 Het initiatief**

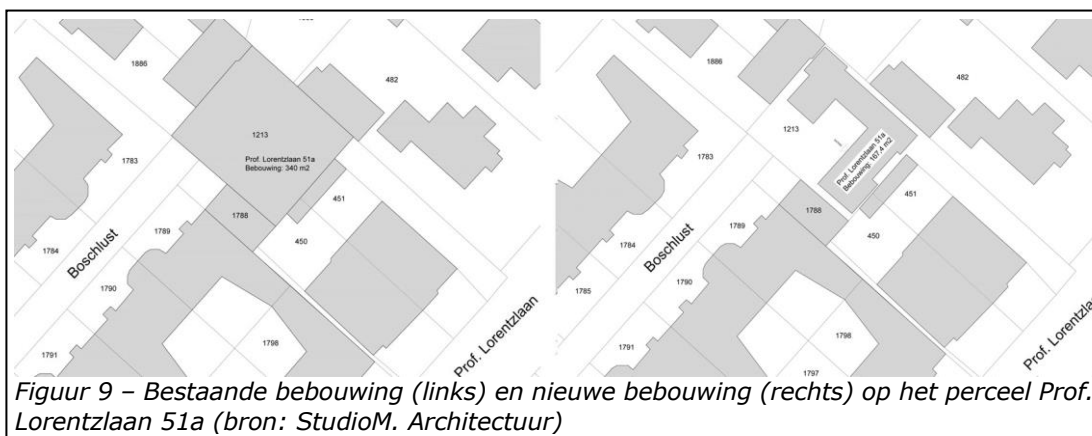
### **2.2.1 Bebouwing**

Met het plan wordt beoogd om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, zodat op het perceel Prof. Lorentzlaan 51A een vrijstaande woning gebouwd kan worden. Als onderdeel van dit initiatief zullen alle bedrijfsgebouwen die momenteel nog op het perceel aanwezig zijn gesloopt worden.

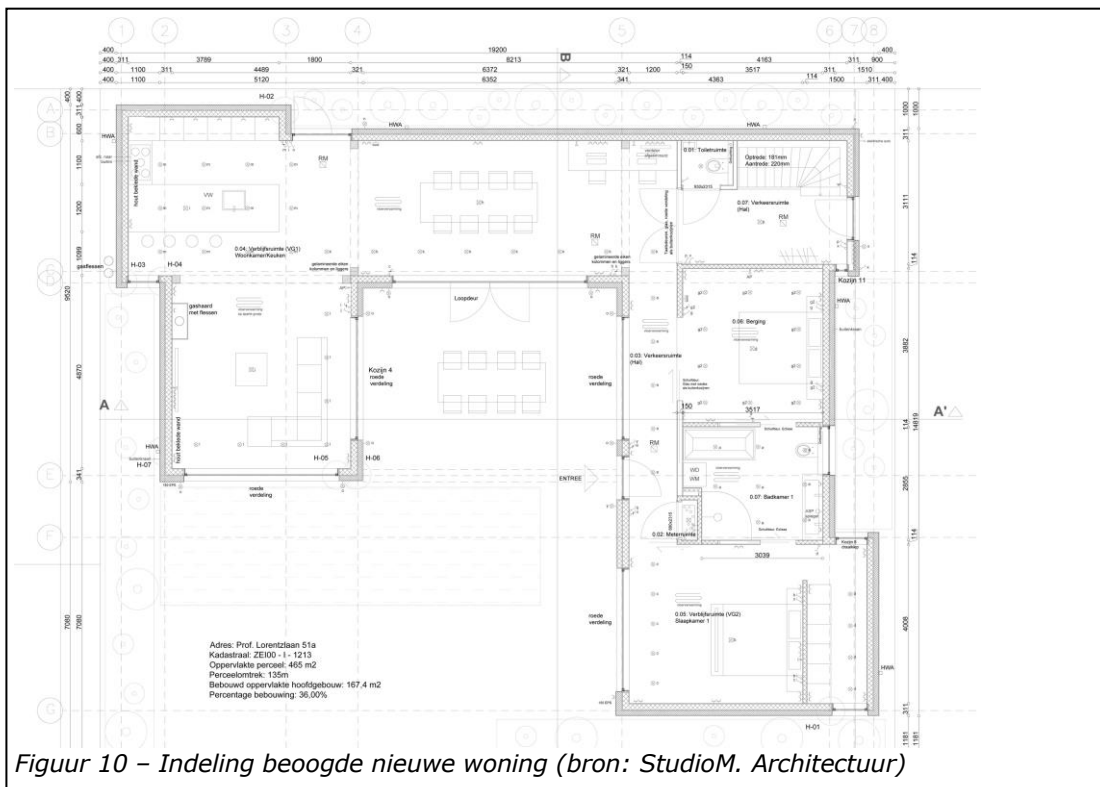
Gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse, waaronder het gegeven dat er in de directe nabijheid veel burgerwoningen aanwezig zijn, vormt woningbouw op dit perceel een logische invulling. Tegelijkertijd wordt met een nieuw (woningbouw)plan ook de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

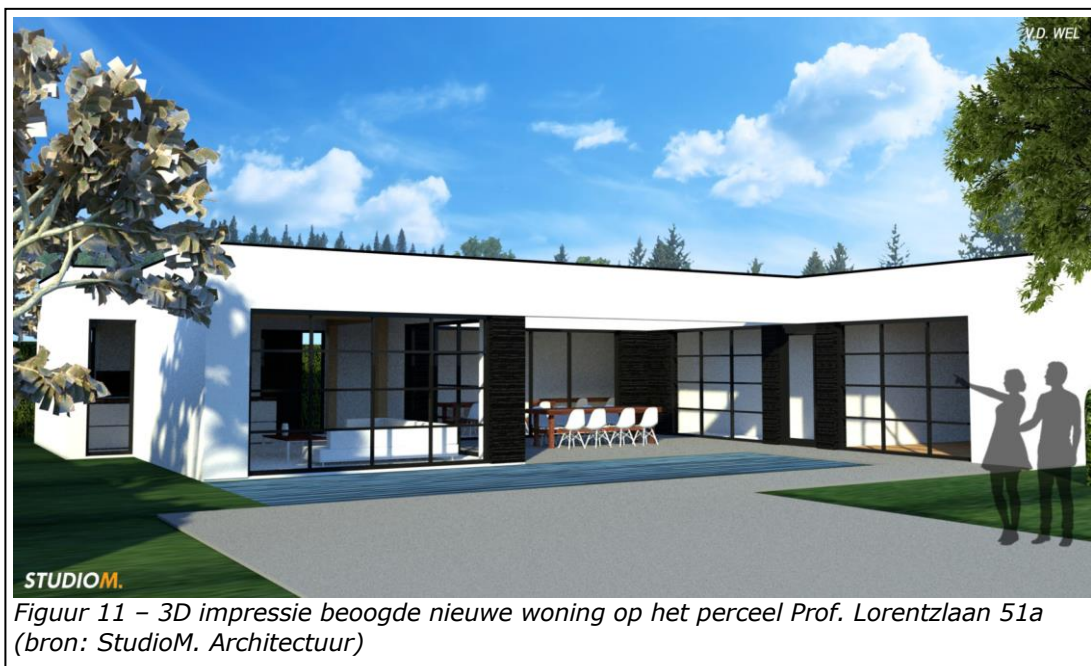
Door te kiezen voor een nieuwe vrijstaande woning wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig beeld van de directe omgeving. Omdat er sprake is van een

perceel dat momenteel al is ingeklemd tussen bestaande woonpercelen, wordt gekozen voor een bungalowtype dat uit één bouwlaag bestaat. De hoogte van deze bebouwing zal daarmee niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen (4 meter) op het perceel. Ook zal de totale oppervlakte van de woning ruim de helft kleiner zijn dan de huidige oppervlakte aan bebouwing op het perceel. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Ook is er reeds een bouwplan voor de nieuwe woning opgesteld dat is voorgelegd aan de welstandscommissie van Zeist / MooiSticht en op hoofdlijnen akkoord is bevonden. Bijgaande figuren geven een impressie van de beoogde nieuwe vrijstaande woning.





### **2.2.2 Ontsluiting en parkeren**

De nieuw te realiseren woning zal middels de bestaande 'eigen' in- en uitrit op de Prof. Lorentzlaan worden ontsloten. De ontsluiting van het perceel wijzigt daarmee niet.

Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost (danwel dienen er voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd). Dit is één van de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 4.1). Daarbij dient te worden voldaan aan de geldende parkeernormen van het gemeentelijke parkeerbeleid. Op grond van dit beleid dient er minimaal te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein, op de inrit vanaf de Prof. Lorentzlaan. Daar is gezien de grootte van het perceel alsook de lengte van de oprit voldoende ruimte voor.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woning is zeer beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van ca. 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen plaatsvinden en zal ook probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige bedrijf op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde.

### **3 BELEIDSKADER**

#### **3.1 Inleiding**

Het voorliggende plan is een wijzigingsplan dat uitsluitend de bouw van 1 nieuwe woning op het perceel Prof. Lorentzlaan 51A in Zeist planologisch – juridisch mogelijk maakt.

Omdat het plan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels uit het moederplan, het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' (zie ook navolgend hoofdstuk), wordt een uitgebreide beleidsmatige afweging niet nodig geacht. Deze heeft reeds plaatsgevonden bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid (nummer 15) in het moederplan. Het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' uitgebreid beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' op 4 september 2012 zijn er echter op verschillende bestuursniveaus ook nieuwe beleidskaders en regels vastgesteld. In navolgende wordt hierop ingegaan.

#### **3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is bij minder dan 11 woningen echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de wet. Een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking kan in relatie tot het voorliggende plan (de bouw van één woning) dan ook achterwege blijven.

##### **3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)**

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (PRV) vastgesteld. Van de PRV hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de PRV (december 2018).

Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen) die voor de

gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied. Vooral de thema's 'Wonen' en 'Water' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend wijzigingsplan.

Hoewel de ontwikkeling van een vrijstaande woning in het plangebied, opgenomen als wijzigingsbevoegdheid in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', gezien worden als een bestaand recht, zijn de genoemde thema's volledigheidshalve wel beschouwd.

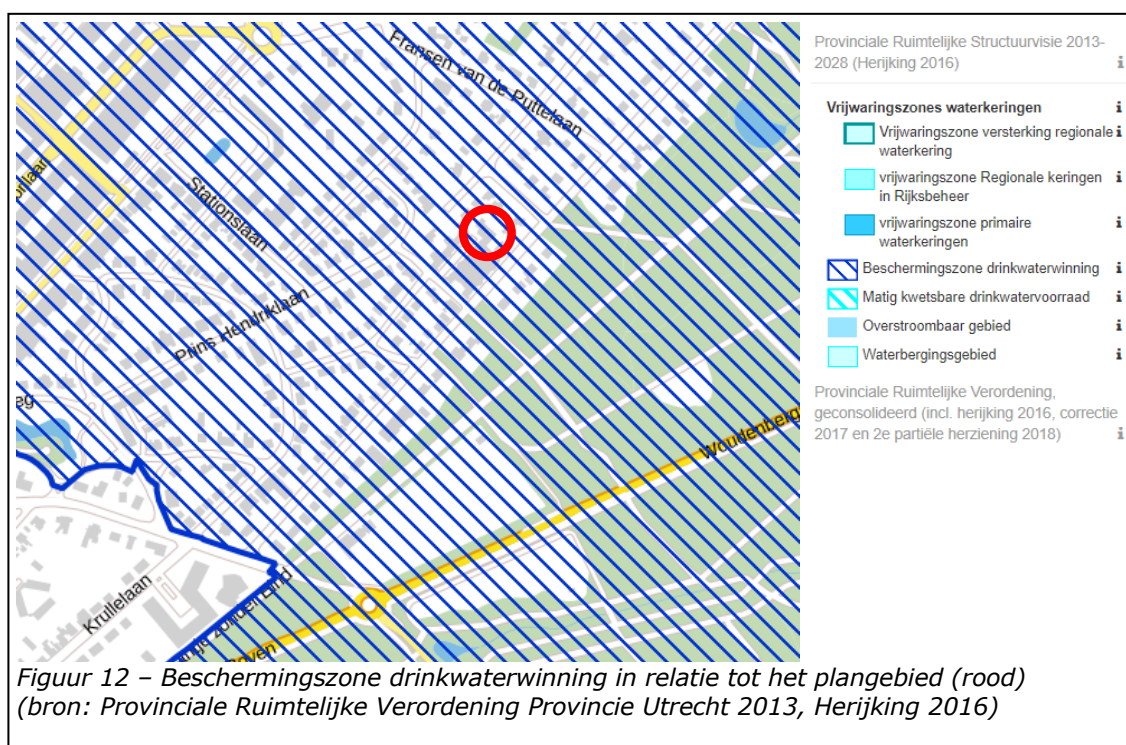
#### Wonen (stedelijk gebied)

Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Dit geldt ook voor het plangebied aangezien de betreffende locatie binnen de in de PRV aangeduide rode contour ligt.

De beoogde woningbouwontwikkeling in de vorm van een nieuwe woning, ter vervanging van bestaande bedrijfsgebouwen, in de bebouwde kom van Zeist past derhalve binnen dit uitgangspunt.

#### Water

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'beschermingszone drinkwaterwinning' (zie figuur 11).



Dit betekent dat het bestemmingsplan regels moet bevatten indien nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in functies en bebouwing die het grondwater zullen verontreinigen of het grondwaterpeil zullen aantasten. De beoogde functiewijziging (van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming) zal eerder een positief effect hebben op de grondwaterwinning.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit de PRV.

### **3.3 Aanvulling gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Woonvisie 2016 – 2020 Zeist**

De gemeenteraad heeft in april 2016 de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie worden verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist gedaan, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Bijzondere doelgroepen
- Nieuwbouw en differentiatie
- Sociale huur
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid
- Uitdagingen in de wijk

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Hiermee is een bandbreedte gecreëerd waarbinnen partijen in samenwerking kunnen komen met voorstellen om zowel bestaande situaties aan te passen, als om nieuwe plannen te realiseren. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de druk op de woningmarkt groot blijft.

De afweging óf er een woning binnen het plangebied gebouwd mag worden heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' in 2012 al plaatsgevonden door ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Wel is er een aantal voorwaarden geformuleerd waar het plan bij de op te stellen wijzigingsprocedure aan moet voldoen. In dit kader wordt verwezen naar het navolgende hoofdstuk (hoofdstuk 4) van deze plantoelichting.

## 4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel uit het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', ook wel het moederplan genoemd.

### 4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het perceel Prof. Lorentzlaan 51a in Zeist van toepassing is (aangeduid met 'wro-zone - wijzigingsgebied 15'), en de mogelijkheid biedt om ter plaatse de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming zodat een vrijstaande woning gebouwd kan worden, is opgenomen in artikel 31.17 van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Dit artikel luidt als volgt:

#### Wro-zone - wijzigingsgebied 15

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 15' (Prof. Lorentzlaan 51) te wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 19, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt toegestaan;
- de voorgevel van de woning is gericht op de ontsluiting van Boschlust;
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.

### 4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

#### Niet meer dan 1 vrijstaande woning

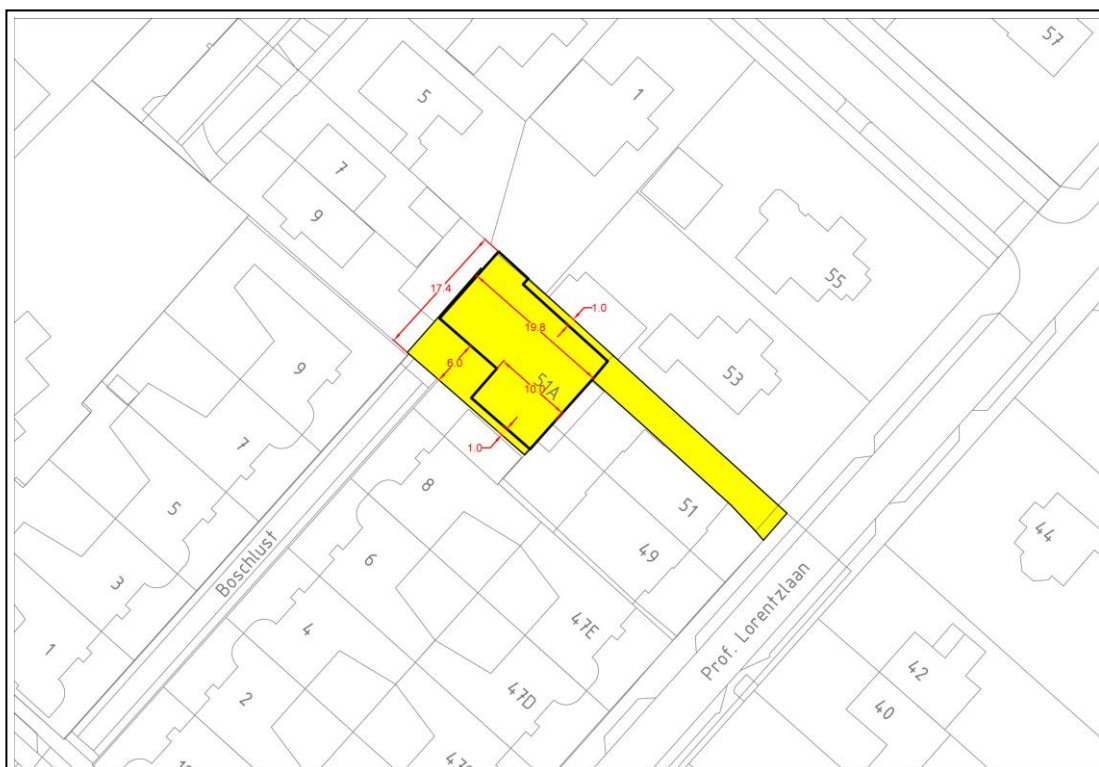
Het plan voorziet in de bouw van 1 vrijstaande woning. In paragraaf 2.2.1 van deze plantoelichting is dit beschreven en in beeld gebracht.

*Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.*

#### De voorgevel van de woning is gericht op de ontsluiting van Boschlust

Het voorliggende bouwplan gaat uit van een bungalow-type. Daarmee is niet zozeer sprake van een klassieke en duidelijke voorgevel. De indeling van de woning, met een meer open structuur aan de zijde van de Boschlust, maakt wel dat de woning georiënteerd is op de ontsluiting van Boschlust. De verspringing in de gevel van de woning in het zuidwestelijk deel van het perceel en daarmee een variabele afstand van de woning tot de perceelsgrenzen versterkt dit uitgangspunt. Het bouwvlak van de nieuwe woning is daarop afgestemd (zie bijgaande figuur 13).

*Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.*



*Figuur 13 – Situering en omvang van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning gebouwd moet worden, in relatie tot het woonperceel / plangebied*

Parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd

Om te beoordelen of bij nieuw ruimtelijk plan voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen, dient het initiatief te voldoen aan de gemeentelijke parkeerbeleidsnota. In de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004) is een parkeernorm per woning aangegeven. Deze norm kan per woning verschillen en is afhankelijk van de locatie (het zogenaamde type woonmilieu: centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs.

In deze nota wordt voor een woning in het dure segment (in de schil – randgebied zuid, zie figuur 1 Parkeerbeleidsnota) een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Dit betekent dat er in het voorliggende plan rekening gehouden moet worden met 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein, waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande in- en uitrit aan de Prof. Lorentzlaan. Daar is gezien de grootte van het perceel voldoende ruimte voor.

*Ook aan de laatste wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.*

### 4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

## 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk komen deze aspecten aan de orde. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met de beoogde planontwikkeling in het plangebied: het oprichten van een nieuwe woning op een perceel aan de Prof. Lorentzlaan 51a te Zeist.

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 Wettelijk kader

In het kader van een ruimtelijk plan (zoals een wijzigingsplan) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

#### 5.1.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door adviesbureau Van der Poel B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. De rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

##### Resultaten en conclusie bodem- en asbestonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese voor het asbest onderzoek, zijnde een verdachte locatie, wordt gelet op het niet aantonen van asbest ter plaatse verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmeringen in relatie tot de bestemming van het terrein.

Toepassing van eventueel vrijkomende grond op het terrein zelf wordt milieuhygiënisch verantwoord geacht. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaatsvinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit

---

<sup>1</sup> Van der Poel BV, 'Verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van: Professor Lorentzlaan 51A te Zeist', 5 augustus 2019

Bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

### **5.1.3 Conclusie**

De bodem is geschikt om voor de woonfunctie te gebruiken. Er is geen nader onderzoek nodig. Toepassing van eventueel bij de bouw vrijkomende grond op locatie is verantwoord.

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

## **5.2 Geluid**

### **5.2.1 Wettelijk kader**

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

In het kader van dit wijzigingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaai relevant. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen aanwezig.

#### Wegverkeerslawaaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die in een 30 km/uur-zone liggen of deel uitmaken van een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. In het stedelijk gebied heeft een weg met 2 rijstroken een zone van 200 meter.

Geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) die worden gerealiseerd binnen de geluidszone, dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom zogenaamde bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegde binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

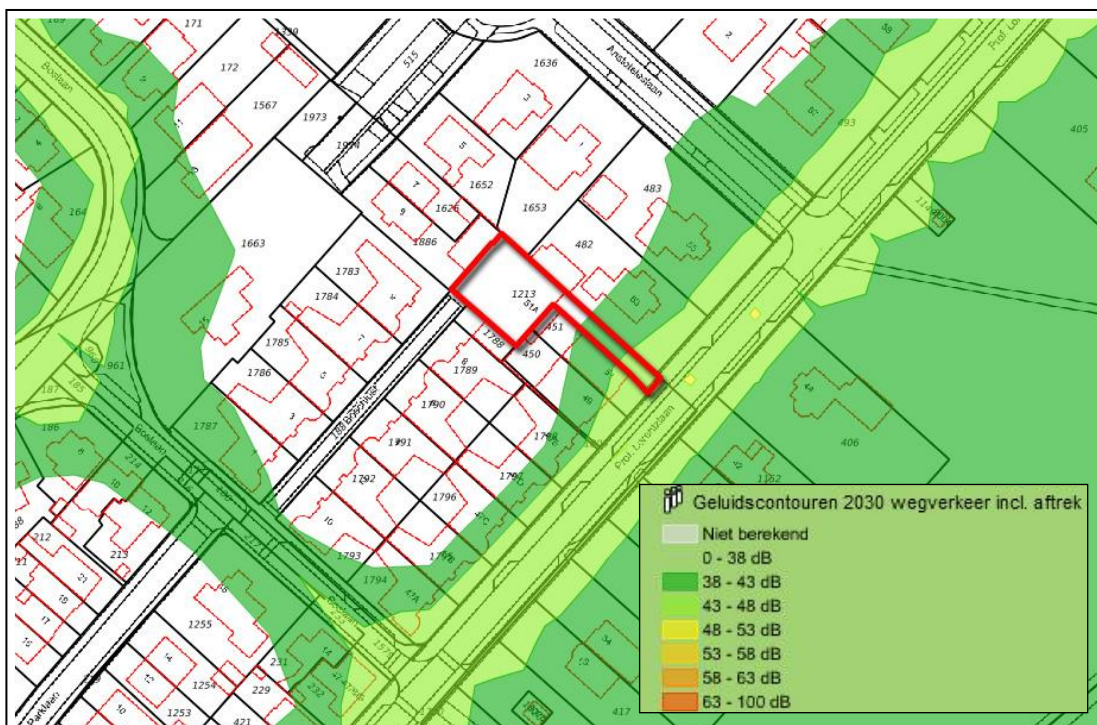
### **5.2.2 Wegverkeerslawaaai in relatie tot het plangebied**

Het plangebied aan de Prof. Lorentzlaan ligt buiten de geluidszone van gezoneerde wegen, zoals de Woudenbergseweg. De overige wegen in de directe omgeving, zoals de Prof. Lorentzlaan, Boschlust, Boslaan en Aristoteleslaan, kennen allemaal een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur. Zoals aangegeven geldt er volgens de Wgh hiervoor geen onderzoeksplicht aangezien dergelijke wegen niet gezoneerd zijn.

Desalniettemin geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur wel aangetoond moet worden

dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Daarbij worden de geluidseisen van het Bouwbesluit gehanteerd en mag het binnenniveau van de woningen niet meer dan 33 dB bedragen.

In dit kader zijn de geluidskaarten geraadpleegd die de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) voor de gemeente heeft opgesteld. Hieruit blijkt dat het geluidsniveau op ter hoogte van de beoogde woning binnen het plangebied lager is dan 38 dB (zie bijgaande figuur). Daarmee is sprake van een acceptabel geluidsniveau.



Figuur 14 – Geluidscontouren wegverkeerslawaai nabij en binnen het plangebied (bron: Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht)

Omdat volgens het Bouwbesluit een gevel een minimale geluidsreductie van 20 dB dient te hebben, wordt daarmee ook (ruimschoots) voldaan aan de gestelde maximale binnenwaarde van 33 dB.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) staat de beoogde ontwikkeling van de voorgenomen bouw van een vrijstaande woning op het perceel Prof. Lorentzlaan 51a in Zeist niet in de weg.

## 5.3 Bedrijven en milieuzonering en geur

### 5.3.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke

ordering is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van 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. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6).

De richtafstanden 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.

### **5.3.2 Relatie met het plangebied**

Het wijzigingsplan maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning planologisch mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

#### Invloed omgeving op plangebied

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar hoofdzakelijk woningen en (enkele) maatschappelijke instellingen aanwezig zijn.

De dichtstbijzijnde maatschappelijke functie is gelegen aan de Prins Hendriklaan 27. Het betreft een woon-zorglocatie op ruim 140 meter ten westen van het plangebied. In het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' hebben deze gronden een maatschappelijke bestemming waarbinnen diverse maatschappelijke voorzieningen (religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen) zijn toegestaan.

De toegestane functies binnen de maatschappelijke bestemming vallen onder categorie 2 uit de VNG-lijst. De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 30 meter, gebaseerd op het milieuaspect geluid.

Gezien de relatief grote afstand van de beoogde nieuwe woning tot aan deze maatschappelijke bestemming, wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde richtafstand en bestaan er voor de gewenste nieuwbouw geen milieutechnische belemmeringen in het kader van milieuzonering.

#### Invloed plangebied op omgeving

Binnen het plangebied wordt maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

### **5.3.3 Conclusie**

Gesteld kan worden dat ter plaatse van de gewenste nieuwe vrijstaande woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen voor

omliggende bedrijven en instellingen optreden als gevolg van de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan.

## **5.4 Externe veiligheid**

### **5.4.1 Beleid en regelgeving**

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

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR=10^{-6}$ ) wordt aanvaardbaar geacht. De  $PR 10^{-6}$  is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde  $10^{-6}$ -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

#### Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe 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.

Voor door zendmasten (omroep, GSM, UMTS, enz.) veroorzaakte elektromagnetische straling zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en verankerd in de Telecommunicatiewet.

#### **5.4.2 Externe veiligheid in relatie met het plangebied**

Aan de hand van landelijke risicokaart de is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied.

#### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Ook zijn er in en nabij het plangebied geen bedrijven of installaties bekend die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (in verband met bijvoorbeeld propaantanks).

Bovendien worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen (ondergrondse) buisleidingen aanwezig waar vervoer van gevaarlijke stoffen doorheen gaat. Dit onderdeel vormt geen risico voor het plangebied.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

Transportassen waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, liggen op een zodanig grote afstand van het plangebied (de afstand tot de Rijksweg A28 bedraagt ruim 1,8 kilometer) dat deze niet relevant zijn.

Wel is er voor een aantal gemeentelijke wegen en provinciale wegen in de gemeente Zeist een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze routing loopt echter niet vlak langs het plangebied.

### Elektromagnetische straling

Er zijn in de directe omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

### **5.4.3 Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde functiewijziging en bouw van een woning op het perceel aan de Prof. Lorentzlaan 51a te Zeist.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

### **5.5.1 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 bijgaande tabel 1 weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

| Stof                              | Type norm         | Van kracht vanaf | Concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | Max. overschr. per jaar |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| Stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) | Jaargemiddelde    | 2015             | 40                                        |                         |
|                                   | Uurgemiddelde     | 2015             | 200                                       | 18                      |
| Fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ )    | Jaargemiddelde    | 2011             | 40                                        |                         |
|                                   | 24-uursgemiddelde | 2011             | 50                                        | 35                      |
| Fijn stof ( $\text{PM}_{2,5}$ )   | Jaargemiddelde    | 2015             | 25                                        |                         |

Tabel 1 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

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  $\text{PM}_{10}$  of  $\text{NO}_2$ . Deze grenswaarde is gesteld op  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit komt overeen met  $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$

voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma 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<sub>2,5</sub>. PM<sub>2,5</sub> is in dit kader een deeltje uit de fractie PM<sub>10</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> is gesteld op 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlak de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen 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.

#### **5.5.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

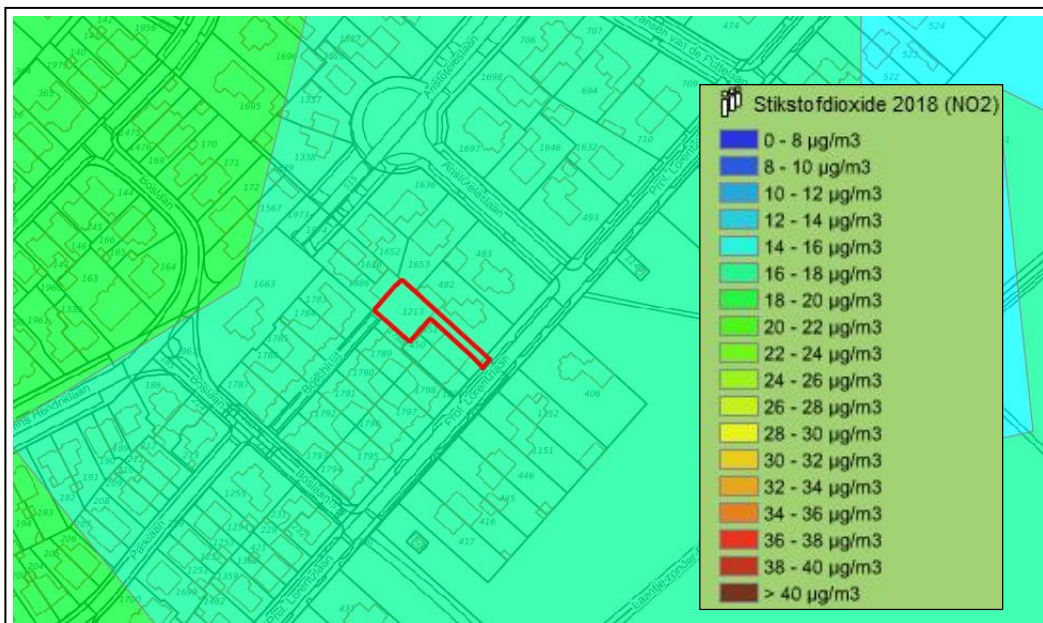
Het wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voorts maakt het wijzigingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

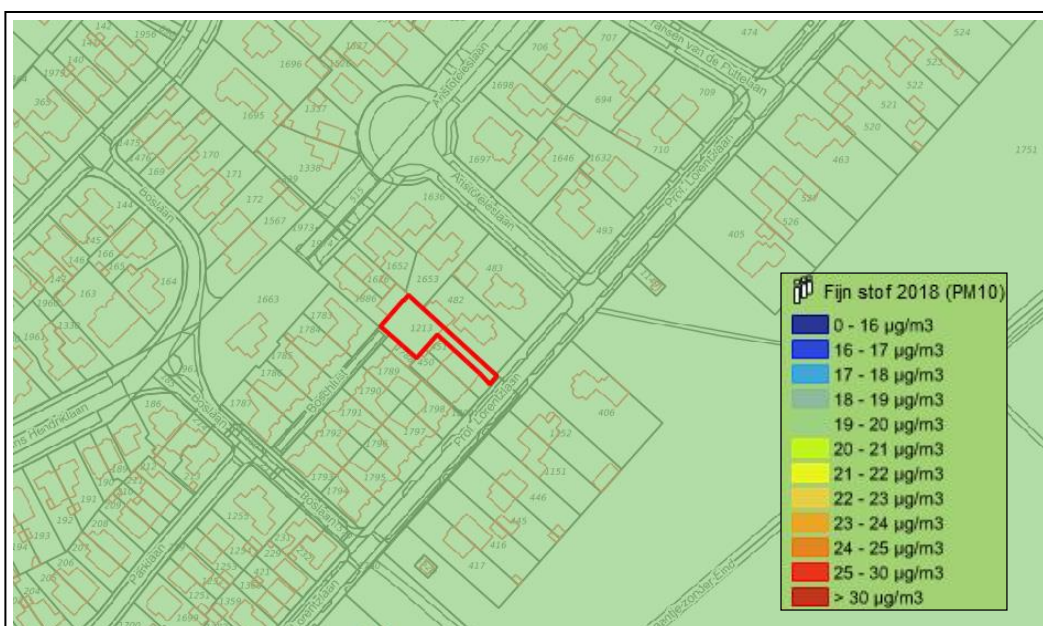
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de ODRU opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 15 en 16). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 tussen 16 en 18 µg/m<sup>3</sup>, en voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 19 en 20 µg/m<sup>3</sup>. Ook de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt niet overschreden (ligt tussen de 12 en 13 µg/m<sup>3</sup>).

Op grond van dezelfde kaarten, maar dan voor de beschouwde situatie in de toekomst (het jaar 2030), blijkt dat deze concentraties nog lager zijn.



Figuur 15 – Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie NO<sub>2</sub>, peiljaar 2018  
(bron: Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht)



Figuur 16 – Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie PM<sub>10</sub>, peiljaar 2018  
(bron: Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht)

### 5.5.3 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 *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. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. 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*

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 in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd. 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.

#### Soortenbescherming

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.

### **5.6.2 Ecologie in relatie met het plangebied**

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is door ecologisch-adviesbureau EcoTierra een Quicksan uitgevoerd<sup>2</sup>. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN. Verdere toetsing aan het NNN wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied betreft tevens geen ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 3.000 meter van een Natura2000-gebied. Er zal geen rechtstreekse aantasting plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen.

Er worden in het kader van het project geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is derhalve niet van toepassing.

#### Stikstofdepositie

In de genoemde Quicksan is expliciet aangegeven dat het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000- gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woning in het plangebied gasloos wordt gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor 1 vrijstaande woning is echter zo beperkt dat op een afstand van bijna 12 km tot de 'Oostelijke Vechtplassen' (het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, de planlocatie in het stedelijk gebied is gesitueerd (waarvan de bestaande bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op zeer ruime afstand is gesitueerd. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw.

Hierdoor is dan ook niet te verwachten dat sprake is van stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jr) op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

---

<sup>2</sup> EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Quicksan flora en fauna Professor Lorentzlaan 51a te Zeist', 21 juni 2019

### Soortenbescherming

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen.

Algemeen voorkomende vogelsoorten kunnen eventueel broeden binnen het plangebied.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen:

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

### **5.6.3 Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project, i.c. de bouw van een vrijstaande woning.

## **5.7 Water**

### **5.7.1 Waterbeheer en watertoets**

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).

### **5.7.2 Beleid duurzaam stedelijk 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

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet;

#### Provinciaal

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening;

#### Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021';
- 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 gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltreerd.

### **5.7.3 Relatie met het plangebied**

#### Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied, alsook in de directe omgeving daarvan, is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

#### Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de PRV. Zoals reeds in paragraaf 3.2.1 is aangegeven voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in functies en bebouwing die het grondwater zullen verontreinigen of het grondwaterpeil zullen aantasten. De beoogde functiewijziging (van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming) zal eerder een positief effect hebben op de grondwaterwinning.

#### Bebouwing en verharding

Het perceel is ca. 465 m<sup>2</sup> groot en nagenoeg geheel bebouwd met een romneyloods-vormig gebouw. Dit gebouw heeft een oppervlakte van ca. 340 m<sup>2</sup>). Het overige deel van het plangebied bestaat uit een in- en uitrit naar de Prof. Lorentzlaan, welke tussen de belendende woningen (twee-onder-een-kap woning Prof. Lorentzlaan 51 en vrijstaande woning Prof. Lorentzlaan 53) aanwezig is. Ook deze in- en uitrit is geheel verhard.

Als onderdeel van de beoogde planontwikkeling wordt het bestaande gebouw gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. In de nu voorliggende plannen wordt daarbij uitgegaan van een hoofdgebouw met een oppervlakte van ruim 160 m<sup>2</sup>. Het overige deel van het perceel wordt ingericht als tuin/ erf bij de woning. Daarmee neemt zowel de oppervlakte aan gebouwen alsook de verharding in het plangebied juist af. Watercompensatie volgens de regels van het HDSR is daarmee niet aan de orde.

#### Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringssysteem.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woning, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Op grond van de samenstelling van de bodem (tot een diepte van 4,5 onder het maaiveld bestaande uit zand, matig fijn), met een relatief lage grondwaterstand, is dit goed mogelijk. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1) bevestigt dit beeld.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

#### Watertoets en vervolgtraject

Via de digitale watertoets is beoordeeld of, en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hiervoor is een stappenplan doorlopen. Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is hierover geïnformeerd. Het doorlopen van het stappenplan heeft ertoe geleid dat het waterschap concludeert dat het voorliggende woningbouwplan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan volstaan worden met een standaard wateradvies van het waterschap. In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing waarin de resultaten en samenvatting van de digitale watertoets zijn opgenomen.

### **5.7.4 Conclusie**

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.8 Archeologie**

### **5.8.1 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 gronde 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 2021 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.

De gemeente Zeist heeft voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

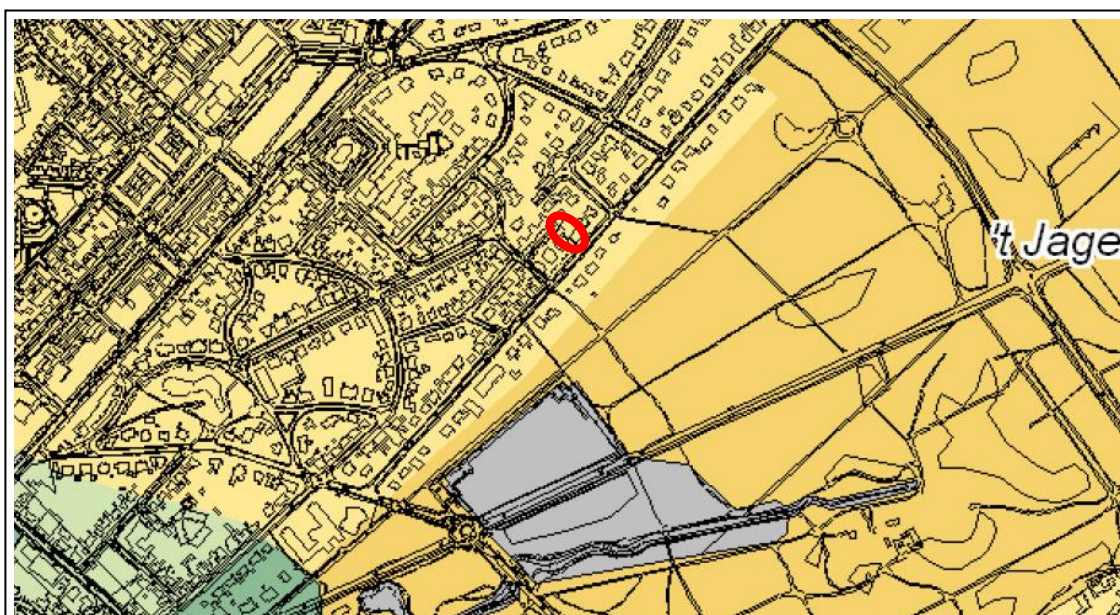
In bijgaande tabel 2 zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

| Archeologische verwachting                                                                                                                                | Beleidsadvies                                |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                           | Doelstelling voor behoud                     | Voorwaarde voor behoud                                                                                                                          | Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan                                                                                                                                      |
| <br>Hoog                                                               | Behoud in huidige staat van eventuele resten | Bij projectgebieden groter dan 100 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld  | Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden |
| <br>Middelhoog                                                         | Behoud in huidige staat van eventuele resten | Bij projectgebieden groter dan 1000 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld |                                                                                                                                                                               |
| <br>Laag                                                               | Geen                                         | Projectgebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen                                                                          | Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden                                                                         |
| <br>Laag                                                               | Geen                                         | Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld                                                                                 | Projectgebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.         |
| <br>Geen                                                               | Geen                                         | Geen                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                               |
| <br>6760<br>AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer | Behoud in huidige staat                      | Geen bodemingrepen                                                                                                                              | Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit                        |

| Archeologische verwachting                                                                                        | Beleidsadvies            |                        |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                   | Doelstelling voor behoud | Voorwaarde voor behoud | Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan                                                                                                                                                                    |
| <br>Restanten van versterkt huis | Behoud in huidige staat  | Geen bodemingrepen     | Bij terreinen zonder AMK-status planologisch beschermen: voorafgaand aan planvorming vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden |

Tabel 2 - Overzicht met archeologische verwachtingszones en beleidsregime in Zeist

In figuur 17 is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijk archeologische beleidsadvieskaart voor het projectgebied.



Figuur 17 – Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (in rood)  
(bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting.

Voor gebieden met een lage trefkans en een oppervlakte kleiner dan 10 hectare hanteert de gemeente geen speciaal beleid. Omdat het plangebied een omvang heeft van ca. 465 m<sup>2</sup> valt het gebied automatisch binnen de vrijstellingsgrens die op grond van de beleidskaart is geformuleerd. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Bovendien is de bodem in verband met de huidige bedrijfsactiviteiten al geroerd. Hoewel voor het plangebied dus lage archeologische verwachting geldt, kan nooit helemaal worden uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. Dergelijke (toevals)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Zeist) worden gemeld.

### 5.8.2 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

## **5.9 Cultuurhistorie**

### **5.9.1 Beleid en regelgeving**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van ruimtelijke plannen, 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 en/ of wijzigingsplan 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 ruimtelijke plannen.

#### Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016 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 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

Parallel aan deze nota is er een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld (maart 2011), waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is er namelijk op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Verordening te beschermen, maar op te nemen middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Overigens zijn op de kaart met cultuurhistorische structuren ook de rijksmonumentale structuren en de beschermde dorpsgezichten weergegeven.

### **5.9.2 Relatie met het plangebied**

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied dat op basis van de Provinciale Cultuurhistorische structuur (CHS) specifiek is aangeduid. Het plangebied ligt evenmin in het beschermde stadsgezicht Wilhelminapark, danwel een zogenaamd attentiegebied en/ of laanstructuur die vanuit de gemeentelijke Erfgoedverordening bescherming genieten. In bijgaande figuur 18 is dit in beeld gebracht. Hoewel de Prof. Lorentzlaan zelf wel als te beschermen laanstructuur is aangeduid, heeft het voorliggende (bouw)plan geen effect op deze laanstructuur. Ook zijn in het plangebied geen monumenten (objecten) of andere karakteristieke gebouwen aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde.



### 5.9.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

## 5.10 Duurzaamheid

### 5.10.1 Algemeen

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

### 5.10.2 Wetgeving en beleid

#### Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO<sub>2</sub>-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer.
- Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.
- Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC (energieprestatie coëfficiënt) dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor de woonfunctie geldt een eis van 0,4.
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *Milieuprestatie Gebouw (MPG)*

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO<sub>2</sub>-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorende bij de structuurvisie is dan ook (in artikel 3.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

#### Gemeentelijk beleid

Bij de vaststelling van de Brede Milieuvisie door de gemeenteraad van Zeist in 2016 is de ambitie van een energieneutrale gemeente Zeist per 2030 vastgelegd. Ook wenst de gemeente Zeist om nieuwbouw zo veel mogelijk zonder gasaansluitingen te bouwen. In de uitvoering wordt steeds de balans gezocht tussen deze ambitie en dat wat realistisch haalbaar is.

Op 27 juni 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders in aanvulling op dit beleid zijn ambities met betrekking tot duurzaam bouwen aangescherpt in de door het college vastgestelde notitie 'Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw'. In 2030 streeft de gemeente naar 30% CO2 reductie ten opzichte van 2010. Om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te bereiken is het zeker voor nieuwbouw van belang dat er zo duurzaam mogelijk wordt gebouwd. Daarbij dienen nieuwe woningen als Nul-Op-de-Meter woningen gerealiseerd te worden, tenzij wordt aangetoond dat dit vanwege technische en/of financiële of andere redenen niet mogelijk is.

Met GPR kan worden bepaald hoe duurzaam de woning wordt gebouwd op het gebied van energie. Daarnaast worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde meegenomen.

Afwijking van deze ambitie is mogelijk indien inzichtelijk wordt gemaakt dat dit niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële of andere redenen worden aangedragen. De plannen moeten wel zijn doorgerekend op energieverbruik, uitgedrukt in bijvoorbeeld de EPC.

### **5.10.3 Relatie met het plangebied**

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op de bouw van één vrijstaande woning in een binnenstedelijk gebied (inbreiding), ter vervanging van een bedrijfsgebouw. Een degelijke ontwikkeling is een voorbeeld van duurzame stedenbouw.

Voor de bouw van de nieuwe woning is een GPR nodig van 8,0 en is de eis gesteld dat de woning 'Nul op de Meter' is (een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden). Tevens zal de woning onafhankelijk moeten zijn van het gebruik van aardgas.

Initiatiefnemer zal aansluiten bij het beleid van de gemeente. Met de omgevingsvergunning die te zijner tijd voor de bouw wordt aangevraagd, worden de duurzaamheidsmaatregelen concreet in beeld gebracht.

## **5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **5.11.1 Regelgeving**

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) 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.

#### **5.11.2 Beoordeling plan**

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-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 m<sup>2</sup> of meer.

Met voorliggende wijzigingsplan wordt maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning binnen het stedelijk gebied van Zeist voorzien. Daar komt bij dat de bestaande stedelijke bebouwing en functie wordt vervangen door een andere stedelijke functie met bebouwing. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Bovendien geldt dat het voorliggende project gelet op de aard en omvang, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject hoeft te worden aangemerkt in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook 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 ook voor het plangebied aan de Prof. Lorentzlaan 51a in de kern Zeist (ca. 465 m<sup>2</sup> groot), aangezien de bestaande bedrijfsbebouwing (met een oppervlakte van ca. 340 m<sup>2</sup>) wordt vervangen door een vrijstaande woning met een met een oppervlakte van ruim 160 m<sup>2</sup>.

Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

#### **5.11.3 Conclusie**

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning binnen de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 15' (Prof. Lorentzlaan 51) zoals opgenomen in artikel 31.17 uit het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' (2012).

De wijziging heeft alleen betrekking op het perceel Prof. Lorentzlaan 51A, inclusief het pad in oostelijke richting dat aansluit op de Prof. Lorentzlaan, dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Omdat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Prof. Lorentzlaan 5a Zeist' voldoet aan deze digitale verplichting.

### **6.2 Verbeelding**

Op de verbeelding is de bouw van een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt door ter plaatse de bestemming 'Wonen' op te nemen en hierbinnen ook een bouwvlak aan te duiden, en deze te voorzien van de bouwaanduiding 'vrijstaand' in combinatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1).

De maximaal toegestane bouwhoogte van de woning (4 meter) is eveneens aangeduid. Hiermee wordt aangesloten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'.

De gronden zijn verder voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Dit betekent dat het bouwen en gebruik volgens de onderliggende bestemmingen alleen is toegestaan als de belangen van het waterwinninggebied dat toelaten. Deze aanduiding en beschermingsregel volgt ook uit de plansystematiek van het 'moederplan'. Omdat een woonfunctie normaliter wordt gezien als een minder milieubelastende functie dan een bedrijfsperceel, wordt ook aan deze bepaling voldaan. De genoemde aanduiding heeft in dit kader veeleer een signaleringsfunctie.

### **6.3 Regels**

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en is afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012' (SVBP2012):

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

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. De regels uit dit plan worden hiermee ook op de bestemming uit het voorliggende wijzigingsplan 'van toepassing verklaard'.

In hoofdstuk 2 wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen' uit het moederplan.

In hoofdstuk 3 worden algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen.

Wel is expliciet een anti-dubbeltelregel opgenomen, afgestemd op de standaard bepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Bro verplicht om deze bepaling niet alleen in het bestemmingsplan op te nemen, maar ook in een wijzigingsplan. De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

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

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook de overgangsregels volgen uit het Bro, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

## **7 UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het onderhavige wijzigingsplan maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning planologisch mogelijk op het perceel Prof. Lorentzlaan 51a in Zeist. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief op particulier grondeigendom. De kosten die verbonden zijn aan het plan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer zal verder een anterieure overeenkomst worden afgesloten, evenals een planschadeverhaalsovereenkomst. Hierdoor is het niet nodig om bij de vaststelling van dit wijzigingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is immers anderszins verzekerd.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het wijzigingsplan naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Prof. Lorentzlaan 51a Zeist' met ingang van donderdag 1 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ontvangen. Van de ingekomen zienswijzen is echter één zienswijze niet ontvankelijk verklaard omdat deze buiten de gestelde termijn is binnengekomen. Voor de inhoud van de ingekomen zienswijzen, en ook de beantwoording van de gemeente daarop, wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen'. Deze nota is als bijlage 4 bij de plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld.

## ***Bijlagen bij toelichting***

**Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek Prof. Lorentzlaan 51a Zeist**

## **Bijlage 2    Quickscan flora en fauna**

## **Bijlage 3    Resultaten digitale watertoets**

## **Bijlage 4    Nota van zienswijzen**

