

Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Krullelaan 36 te Zeist



Oktober 2012
Versie 2

Staps

Planologie & Recht

Staps Planologie & Recht
Telefoon: 06 47474772
jeroen@stpr.nl
www.staps-gewijs.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Bij het plan behorende stukken	6
1.5.	Leeswijzer	6
2.	Gebieds- en projectbeschrijving	7
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	7
2.2.	Projectbeschrijving	9
3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid.....	10
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	Randvoorwaarden	12
4.1.	Milieu	12
4.1.1.	Bodem	12
4.1.2.	Geluid	13
4.1.3.	Luchtkwaliteit	14
4.1.4.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.1.5.	Duurzaam bouwen	15
4.2.	Externe veiligheid	16
4.3.	Waterhuishouding	17
4.4.	Archeologie	18
4.5.	Flora en fauna	19
4.6.	Ruimtelijke effecten.....	20
5.	Uitvoerbaarheid	21
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	21
5.3.	Zienswijzenprocedure	21
6.	Motivering	22

1. Inleiding

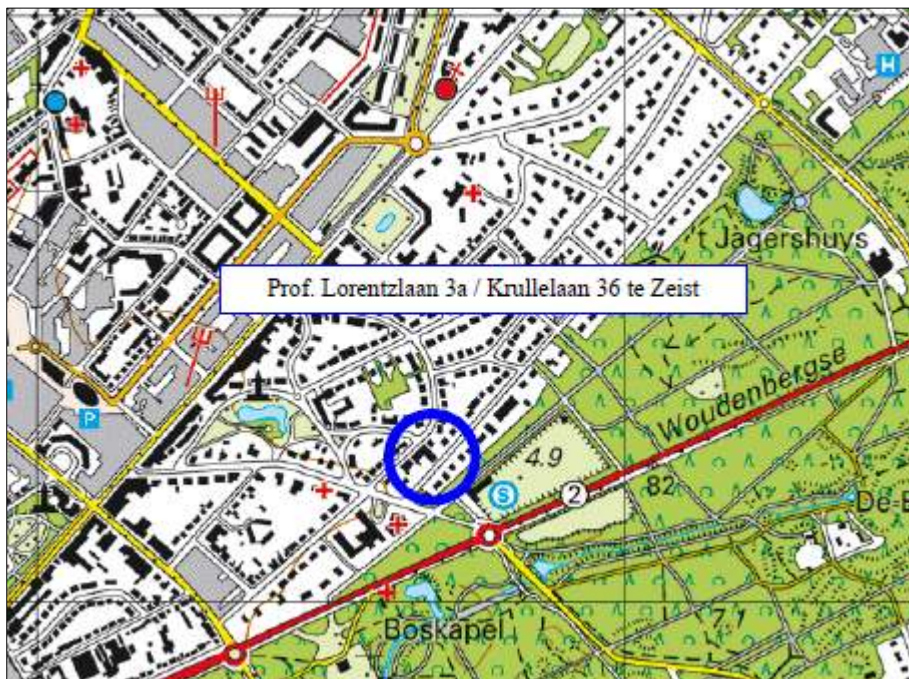
1.1. Aanleiding

Door een particuliere initiatiefnemer is het plan opgevat om het pand gelegen aan de Krullelaan 36 te Zeist te verbouwen en in gebruik te nemen als woning. Het geldende bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk. De gemeente Zeist is in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze functiewijziging.

Om de plannen mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt deze mogelijkheid. Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een “goede ruimtelijke onderbouwing”. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Krullelaan 36, ten oosten van het centrum van Zeist, in de nabijheid van het Wilhelminapark. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie I, nummers 252 en 1353. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 574 m².

Op onderstaande kaart is de kadastrale situatie weergegeven:



Figuur 2: Kadastrale situatie

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “De Schil”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 oktober 2000.



Figuur 3: Fragment plankaart bestemmingsplan “De Schil” (het plangebied is omcirkeld)

Het perceel Krullelaan 36 heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. Het realiseren van een woonfunctie is niet mogelijk volgens de bestemmingsplan. Er zijn bovendien geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het bouwplan alsnog mogelijk kunnen maken. Er is derhalve een ruimtelijke procedure noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren.

Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

Op 4 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.” vastgesteld. Dit plan is op dit moment (oktober 2012) echter nog niet in werking getreden. De projectlocatie heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf”. Op grond van de planregels mag het pand niet als woning worden gebruikt. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming “Waarde-Cultuurhistorie 1”. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het Wilhelminapark, een van Rijkswegen beschermd dorpsgezicht. Op grond van artikel 25 van de planregels zijn de gronden mede bestemd voor instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit het beschermde dorpsgezicht. Voor het bouwen is altijd een omgevingsvergunning vereist, waarbij vooraf advies moet worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed.



Figuur 4: Fragment verbeelding bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. (het plangebied is omcirkeld)

1.4. Bij het plan behorende stukken

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit voorliggend document (inclusief bijlagen) en de bijgevoegde kaart met de begrenzing van het plangebied.

1.5. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op de beoogde functiewijziging. Daarbij komen onder de relevante milieuaspecten aan de orde en wordt onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 tenslotte vat het voorgaande samen.

2. Gebieds- en projectbeschrijving

2.1. Ruimtelijke structuur

Het perceel ligt in de wijk Wilhelminapark, ten oosten van het centrum van Zeist. Het dorp Zeist bestond lange tijd slechts uit de eerste Dorpsstraat en de Tweede Dorpsstraat. Pas rond 1820 werd met een rij huisjes aan Nooitgedacht de eerste uitbreiding gerealiseerd. Pas later nam de dorpsuitbreiding serieuzere vormen aan. In 1881 werd gestart met de aanleg van het Wilhelminapark, een villapark in gemengde landschapsstijl naar ontwerp van H.Copijn. Het park is grotendeels tussen 1885 en 1910 bebouwd met villa's op relatief kleine percelen.

De in een korte periode (1885-1910) uitgevoerde bebouwing biedt een stenig straatbeeld, bestaande uit overwegend dicht naast elkaar gebouwde dubbele villa's en villablokken met kleine voor- en zijtuinen, van de straat gescheiden door nog veelal aanwezige ijzeren spijlenhekken en verharde voetpaden voorzien van diverse soorten laanbomen (eiken, linden, kastanjes, beuken, esdoorns en acacia's), die voornamelijk op de tuinscheidingen geplaatst zijn. De verkavelingsstructuur in dit gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de gebogen lijnen

Binnen dit gebied zijn vrijwel uitsluitend vrijstaande en twee aaneen geschakelde woningen te vinden. Vrijwel alle woningen hebben een kap. Bovendien is er een grote verscheidenheid aan kapvormen te vinden. De meeste woningen zijn gebouwd in de periode voor de Tweede Wereldoorlog. 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.



Figuur 5: Ligging projectlocatie (bron: Google earth)

In de directe omgeving is één kantoor gevestigd (Wilhelminalaan 51). Voor het overige komen er in de directe omgeving geen andere functies voor.

Het perceel is vanaf 1904 bebouwd. Uit de informatie van de Omgevingsdienst Regio Utrecht blijkt dat het pand van 1904 tot 1970 als melkfabriek in gebruik is geweest. Later is het pand gebruikt door een garagebedrijf, een drankopslag, een loodgietersbedrijf en een computerservicebureau. De laatste jaren is het pand deels in gebruik geweest als showroom. Sinds drie jaar staat het pand leeg.

De voorzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw ligt aan de Krullelaan.



Foto 1: Krullelaan

Het hoofdgebouw is later uitgebreid met een forse uitbouw. Deze uitbouw is georiënteerd op de Professor Lorentzlaan. De projectlocatie is dan ook wel bekend onder adres Professor Lorentzlaan 3a. Dit huisnummer is echter nooit formeel door de gemeente Zeist toegekend.



Foto 2: Professor Lorentzlaan (bron: Google Streetview)

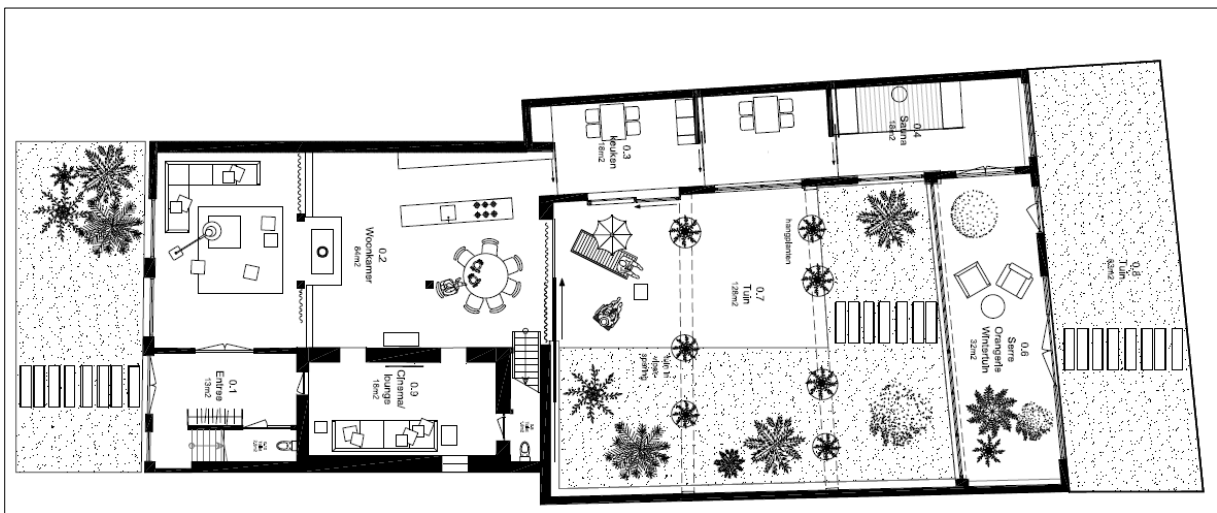
De woonpanden op de belendende percelen (Krullelaan 32/34, 38 en 40) zijn wel duidelijk georiënteerd op de Krullelaan. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de Professor Lorentzlaan.



Foto 3: Krullelaan (bron: Google Streetview)

2.2. Projectbeschrijving

Het project behelst een functiewijziging van een bedrijfspand naar een woning. Om het pand geschikt te maken voor bewoning wordt het verbouwd. Deze verbouwing is voornamelijk inpandig. Een deel van het dak van de aanbouw zal worden verwijderd, zodat er ruimte is voor een binnentuin. De buitenmuren van de aanbouw blijven echter intact. Ruimtelijk gezien heeft de functiewijziging dus geen noemenswaardige gevolgen.



Figuur 6: Plattegrond begane grond toekomstige situatie

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt het voorontwerp van de Omgevingswet die nog in 2012 moet verschijnen. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het voorliggende bouwplan voorziet in een functiewijziging. Een bedrijfspand, dat al enkele jaren leeg staat, wordt verbouwd en krijgt een woonfunctie. De functiewijziging zal ter plaatse leiden tot een kwaliteitsverbetering, wat positieve effecten heeft op de leefbaarheid. Hiermee past het plan in de doelstellingen van de SVIR.

Erfgoed en ruimte

In de beleidsvisie "Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte" schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van bestemmingsplannen (en dus ook bij andere ruimtelijke plannen, zoals afwijkingen o.g.v. de Wabo).

De manier waarop dat onderzoek uitgevoerd kan worden is beschreven in de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief (archeologische waarden);
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap (historische geografie).

Paragraaf 4.5 gaat in op het aspect archeologie. De projectlocatie ligt in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Het perceel ligt binnen het van

Rijksweg beschermde dorpsgezicht “Wilhelminapark”. Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. Omdat de verbouwing in hoofdzaak inpandig plaatsvindt, zijn er geen gevolgen voor het beschermde dorpsgezicht.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in het Streekplan Utrecht 2005-2015, dat is vastgesteld op 13 december 2004. Het Streekplan Utrecht 2005-2015 wordt sinds 1 juli 2008 met de inwerkingtreding van de Wro van rechtswege aangemerkt als provinciale structuurvisie. Met het oog op de inwerkingtreding van de Wro heeft een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan plaatsgevonden in de vorm van de Beleidslijn nieuwe Wro, die bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2009 (vastgesteld op 21 september 2009) zijn regels vastgelegd waar gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden.

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Ook wordt juist hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd. Binnen de rode contour hebben gemeenten veel beleidsvrijheid.

Inmiddels is een herziening van de provinciale Structuurvisie in procedure gebracht (Provinciale Structuurvisie 2013-2028). Deze zal waarschijnlijk eind 2012 of begin 2013 worden vastgesteld. Ook in de nieuwe Structuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk thema.

Het voorliggende bouwplan is bij uitstek een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de verbouwing en functiewijziging krijgt een verouderd en leegstaand bedrijfspand weer toekomst. Het plan is dan ook in lijn met het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zeist

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie gemeente Zeist 2020 vastgesteld. In de Structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente Zeist in hoofdlijnen beschreven. De Structuurvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor Zeist in de komende 10 jaar aan. Daarnaast is het een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

In de structuurvisie worden tien belangrijke keuzes gemaakt voor de gemeente Zeist. De keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat.

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie voor wat betreft duurzaamheid. Daarnaast is in de Structuurvisie opgenomen dat er in geval van transformatie/functiewijziging van gebouwen maatwerk is gewenst. Een ontwikkeling moet passen binnen de bestaande omgeving.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en duurzaam bouwen aan de orde.

4.1.1. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen de projectlocatie. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid het plan. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Bodemonderzoek

Door Hopman en Peters Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 (rapport nummer 12-P-157, 3 augustus 2012). Doel van het onderzoek was het vaststellen of binnen het plangebied sprake is van een grond- en/of grondwaterverontreiniging, die een belemmering zou kunnen vormen voor het beoogde gebruik. Het onderzoek is in de bijlagen opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Puntsgewijs kan het volgende over de onderzoekslocatie worden gesteld:

- Er zijn gegevens over de onderzoekslocatie beschikbaar in het bodeminformatiesysteem van bodemloket. In juni 1998 is door Hopman en Peters Holding B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat in de tuin een mogelijk ondergrondse huisbrandolietank van 11.000 liter aanwezig is (geweest). Ter plaatse zijn geen minerale olie en vluchtige aromaten verontreinigingen in de gronden grondwater aanwezig. In de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreiniging met PAK, EOX en minerale olie aangetroffen. In het separate ondergrondmonster B7 zijn lichte verontreinigingen met EOX en minerale olie aangetroffen. Bij de omgevingsdienst Utrecht zijn geen (sloot)dempingen, geen bomkraters en geen bodemonderzoeken bekend;
- In de opgeboorde grond van de boringen zijn zintuiglijk geen afwijkingen aangetroffen. Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen.
- In het mengmonster van de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde concentraties lood, zink en PAK vastgesteld;
- Ook de tanklocatie is onderzocht. In het mengmonster zijn analytisch geen concentraties minerale olie boven de achtergrondwaarde vastgesteld;
- In één van de grondwatermonsters is analytisch een licht verhoogde concentratie barium vastgesteld.

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese “onverdacht” in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden. De licht verhoogde concentraties lood, zink en PAK in het bovengrondmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwatermonster Pb 9 is van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft. Nader onderzoek wordt door Hopmans en Peters niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

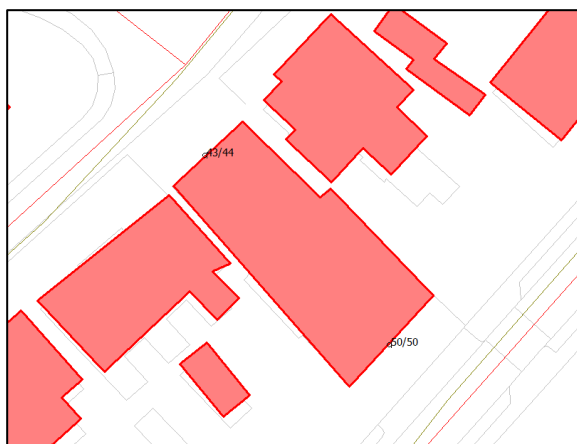
De ondergrondse tank is in augustus 2012 gesaneerd. Eerst is de tank gereinigd, waarna de tank in zijn geheel is verwijderd. Bij de verwijdering bleek het om een 25.000 liter tank te gaan, in plaats van een 11.000 liter tank. In de tank was nog stookolie aanwezig. Aan de bovenzijde van de tank zat een kleine gemetselde put met vulpunt en mangat. Bij het vulpunt bleek een kleine verontreiniging aanwezig te zijn (ca. 1 m³), welke is verwijderd en aangevuld met schoon zand. Het tankreinigingscertificaat is in de bijlagen opgenomen.

4.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Het plangebied ligt in de de geluidszone van de Laan van Beek en Royen. Dit is een 50 km-weg, waarvoor een wettelijke geluidszone van 200 meter geldt. De Krullelaan, Professor Lorentzlaan en de Wilhelminalaan kennen een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze wegen hoeven volgens de Wgh niet te worden beoordeeld, maar voor een goede ruimtelijke ordening is in het beleid van de gemeente (Geluidsnota Gemeente Zeist) vastgelegd dat 30 km/u-wegen worden beoordeeld als 50 km/u-wegen.

Door de Omgevingsdienst Regio Utrecht zijn akoestische berekeningen uitgevoerd. Volgens het rekenmodel is de geluidsbelasting op de noordwestgevel maximaal 44 dB en op de zuidoostgevel maximaal 50 dB (zie onderstaande figuur). Aan de zuidoostgevel worden echter geen geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Een nadere toetsing aan het geluidbeleid is daarom niet noodzakelijk. Er hoeven geen hogere waarden te worden verleend.



Figuur 7: Geluidsbelasting Krullelaan 36

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is:

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

Voorliggend bouwplan voorziet in een functiewijziging. Een bedrijfspand wordt verbouwd tot woning. De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM.

Via het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht is informatie opgevraagd over de bestaande luchtkwaliteitssituatie. Deze is in figuur 8 in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat er rond het plangebied geen sprake is van een onvoldoende goede luchtkwaliteit.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt.



Figuur 8: uitsnede luchtkwaliteitskaart (bron: Geoloket)

4.1.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

In de directe omgeving is één kantoor gevestigd (Wilhelminalaan 51). Hier is een consultancybedrijf gevestigd. Dit is geen functie die milieuhinder veroorzaakt. Voor het overige zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Hoewel het pand al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik is, zou zich ter plaatse een bedrijf kunnen vestigen tot en met milieucategorie 2. Door de functiewijziging wordt de woonfunctie versterkt, terwijl er tegelijkertijd een in potentie hinder veroorzakende bedrijfslocatie komt te vervallen. Voor de omgeving verandert de situatie dus ten goede.

4.1.5. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt.

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning.

De gemeente Zeist heeft haar beleid ten aanzien van energie vastgelegd in het Milieubeleidsplan. Daarnaast is het convenant duurzaam bouwen opgesteld, waarin afspraken met betrekking tot duurzaam bouwen zijn vastgelegd. De gemeente Zeist werkt voor duurzaam bouwen met het digitale instrument "GPR Gebouw". Dit instrument is een hulpmiddel om voor aanvang van bouw de duurzaamheidsambities te bepalen.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de verbouw van een kantoorpand tot woning. Het bouwplan zal vanzelfsprekend voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd. Daarnaast is in het kader van de bouwplanontwikkeling gedaan naar extra mogelijkheden om duurzame bouw te bewerkstelligen. Deze maatregelen hebben met name betrekking op energiebesparing en duurzame materiaalkeuze. Zo zal een hoogrendementsketel worden geplaatst en is er veel aandacht besteed aan isolerende maatregelen.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft 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. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de "risicobron" (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen.

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

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen

(weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven:



Figuur 9: Uitsnede risicokaart provincie Utrecht

Uit de risicokaart blijkt dat er binnen een straal van 1.000 meter geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk

4.3. Waterhuishouding

Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid is gericht op de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon drinkwater en diverse vormen van gebruik van water.

Waterplan gemeente Zeist

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

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In dit geval gaat het om een functiewijziging, waarbij de verbouwing hoofdzakelijk in pandig plaatsvindt. Het bebouwd oppervlak neemt niet toe. Het aspect water speelt bij dit bouwplan daarom een beperkte rol.

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl voor het project Functiewijziging Krullelaan 36 op datum 24 september 2012. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

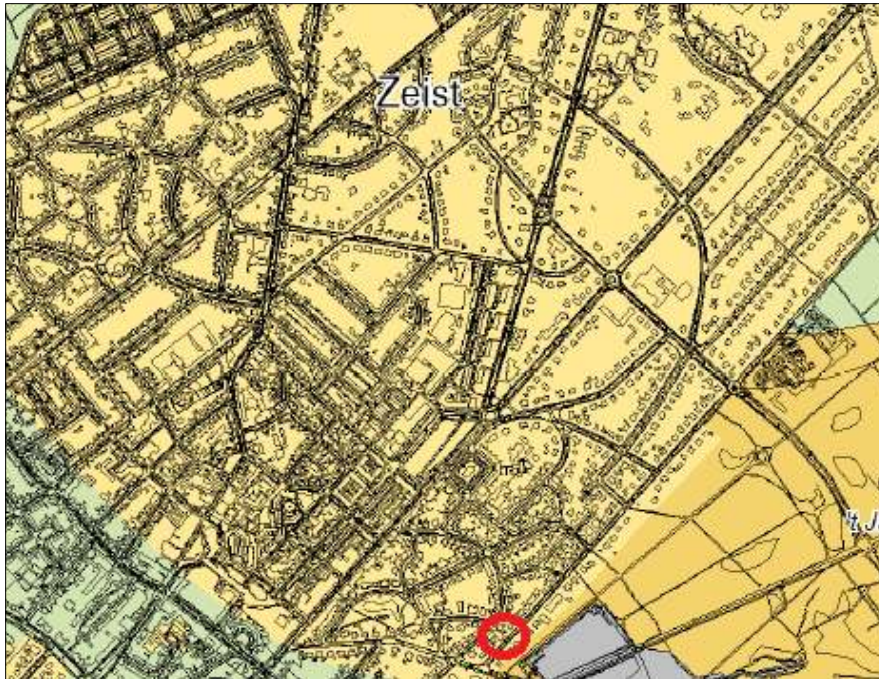
De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

4.4. Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

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.

Volgens deze kaart (zie figuur 10) ligt het plangebied in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.



Figuur 10: Archeologische beleidsadvieskaart

4.5. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau is uitgewerkt in de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit "tabel 2" en "tabel 3" van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied.

Quickscan

Door Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek is een verkennend flora- en faunaonderzoek ('quickscan') uitgevoerd. Doel van deze quickscan was na te gaan of de uitbouw, die in het kader van de verbouwing deels zal worden gesloopt, geschikt is als verblijfplaats van vleermuizen en/of broedplaats van vogels met jaarrond beschermde nesten. Tevens diende de quickscan inzicht te verschaffen in de noodzaak voor nader onderzoek naar vleermuizen en vogels. Op 28 september 2012 is een veldbezoek uitgevoerd. Tijdens dit bezoek is het pand onderzocht op de aanwezigheid van mogelijke geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen en nestlocaties voor vogels. De conclusies zijn opgenomen in het rapport, dat als bijlage is opgenomen. Samengevat:

- In de uitbouw zijn weinig tot geen potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig;
- bij de verbouwing zal het lage deel van de uitbouw gehandhaafd worden, waardoor geen potentiële zomerverblijfplaatsen van vleermuizen verloren zullen gaan;
- bij de verbouwing zullen de buitenmuren van het hoge deel van de aanbouw worden gespaard. Als hierbij ook de pannen die op deze muren zijn aangebracht, worden gehandhaafd, zullen ook hier geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan;
- de verbouwing zal niet leiden tot het verdwijnen van potentiële nestlocaties van vogels met jaarrond beschermde nesten, omdat die op of aan de uitbouw niet aanwezig zijn.

Uit de quickscan volgt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast ligt het plangebied niet in of nabij beschermde natuurgebieden zoals de EHS en Natura 2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dat kader evenmin noodzakelijk.

4.6. Ruimtelijke effecten

Algemeen

Met de verbouwing van het voormalige bedrijfspand wordt een leegstaand, niet meer als zodanig in gebruik zijnd karakteristiek en beeldbepalend pand behoed voor verdere leegstand en verval. Niet alleen past de woonfunctie uitstekend in deze woonomgeving, ook wordt de sociale veiligheid in de omgeving door permanente bewoning verbeterd. Leegstaande panden nodigen uit tot vandalisme, graffiti en inbraak of kraak. Met de nieuwe invulling wordt dit pand weer een levendig onderdeel van de Krullelaan.

Verkeer en parkeren

De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling of de parkeersituatie ter plaatse. Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Aan de voorzijde is ruimte voor minimaal drie auto's.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het verbouwen van een aaneengesloten gebouw dat voor andere doeleinden in gebruik was voor één woning is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro (er is sprake van een bouwplan bij een verbouwing tot 10 of meer woningen). Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee wordt de planschade die eventueel voortvloeit uit de vaststelling van de omgevingsvergunning op de initiatiefnemers afgewenteld.

5.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat gemeenten bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met planologische afwijking overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat met het plan geen provinciale- en/of rijksbelangen zijn gemoeid, heeft met deze overheden geen overleg plaatsgevonden. Het plan is wel voorgelegd aan het waterschap.

5.3. Zienswijzenprocedure

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen indienen. Zodra (eventuele) zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte samenvatting worden opgenomen waarbij ook wordt ingegaan op de eventuele gevolgen voor het plan.

6. Motivering

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om middels verlening van een omgevingsvergunning de functiewijziging van het pand Krullelaan 36 van bedrijf in wonen mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan, waarin het pand een bedrijfsbestemming heeft, maakt deze functiewijziging niet mogelijk.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader;
- het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen negatieve effecten optreden voor eventueel aanwezige flora en fauna;
- een leegstaand, beeldbepalend pand opnieuw in gebruik wordt genomen in de vorm van een in de omgeving passende woonfunctie;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

BIJLAGEN

- Quicksan, Krullelaan 36 Zeist, Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek, september 2012
- Verkennend bodemonderzoek, Hopman en Peters Milieutechniek BV, 3 augustus 2012
- Tankreinigingscertificaat BRL-K905, 27 augustus 2012