

Ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding parkeerplaats Lidl'

Gemeente Zeist

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding parkeerplaats Lidl'

Gemeente Zeist

Definitief

Rapportnummer: 211x07296.081041_1

Datum: 5 februari 2015

Contactpersoon opdrachtgever: De heer P. Jacobs

Projectteam BRO: Jochem Visser

Trefwoorden: Parkeerplaatsen, Lidl

Beknopte inhoud: -

Kaft: Hollandse hoogte, 14

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Situering plangebied	3
1.2 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Bestemmingsplan	6
3. BESTAAND BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	17
4.1 Flora en fauna	17
4.2 Archeologie	18
4.3 Cultuurhistorie	18
4.4 Waterparagraaf	19
4.5 Bodem	21
4.6 Bedrijven en milieuzonering	22
4.7 Akoestiek	23
4.8 Luchtkwaliteit	23
4.9 Externe veiligheid	24
5. UITVOERBAARHEID	27
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.1.1 Wettelijk (voor)overleg	27
5.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	27
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	28
6. CONCLUSIE	29

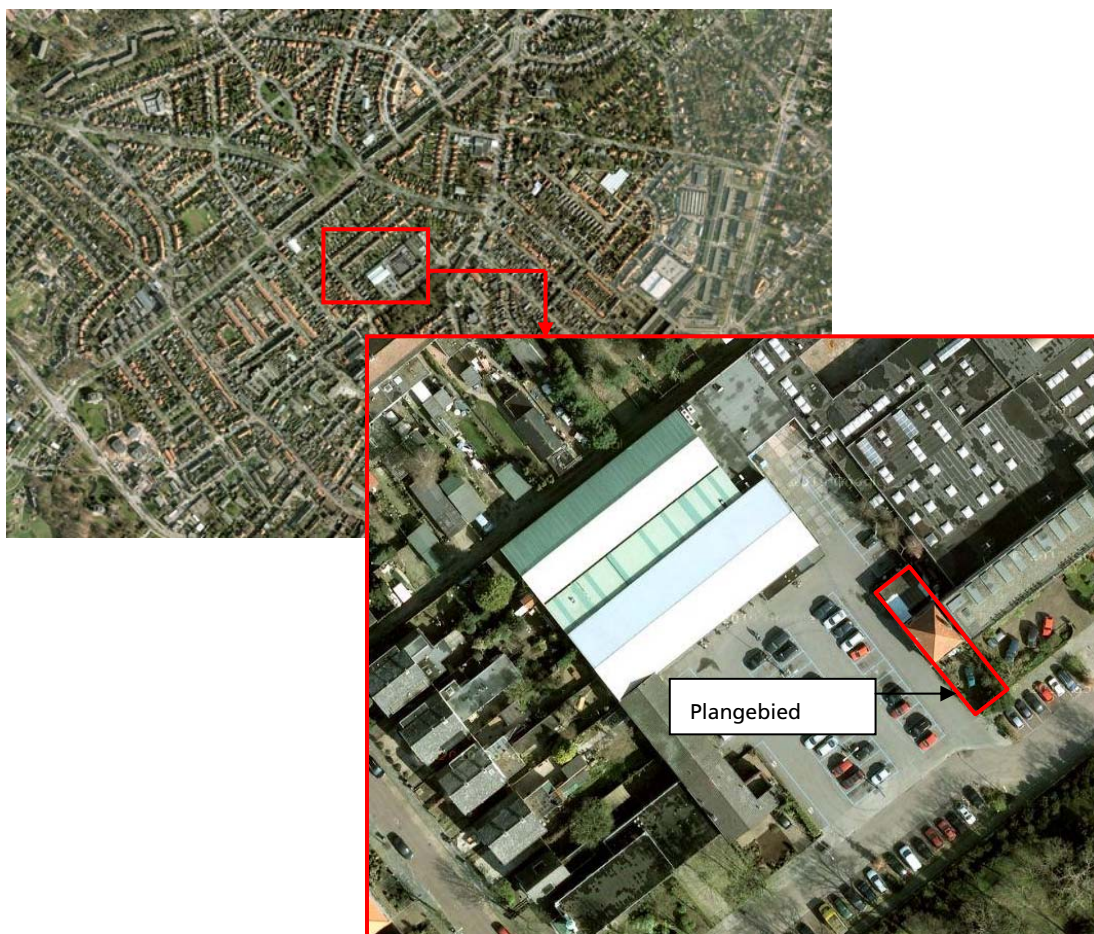
1. INLEIDING

Lidl Nederland Gmbh (verder: initiatiefnemer) is voornemens het parkeerterrein van de Lidl gevestigd aan de Van Reenenweg 151 – 153 uit te breiden. Het betreft een beperkte uitbreiding die bestaat uit het toevoegen van 9 parkeerplaatsen. Dit vindt plaats op een plek waar voorheen een woning met tuin was gevestigd.

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' van de gemeente Zeist (vastgesteld 4 september 2012), ter plaatse van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Op grond van dit bestemmingsplan is de uitbreiding van de parkeerplaatsen niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een procedure ter afwijking van het bestemmingsplan worden doorlopen.

1.1 Situering plangebied

In figuur 1 is het plangebied afgebeeld. Het plangebied ligt ten noordwesten van de Van Reenenweg ter hoogte van nummer 153. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door een bedrijfspand. De zuidoostelijk plangrens wordt gevormd door de Van Reenenweg. Aan de zuidwestelijke zijde vormt het huidige parkeerterrein de plangrens, dit geldt ook voor de noordwestelijk plangrens.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: maps.google.nl)

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving. Er wordt tevens ingegaan op het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' en op de toekomstige ontwikkeling.

In het derde hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan relevante beleidsnota's. Het vierde hoofdstuk van deze rapportage bevat een toetsing en beoordeling van de ontwikkeling waarbij verschillende aspecten aan bod komen zoals het beleid, het milieu, archeologie etc. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid.

Het rapport wordt afgesloten met een conclusie.

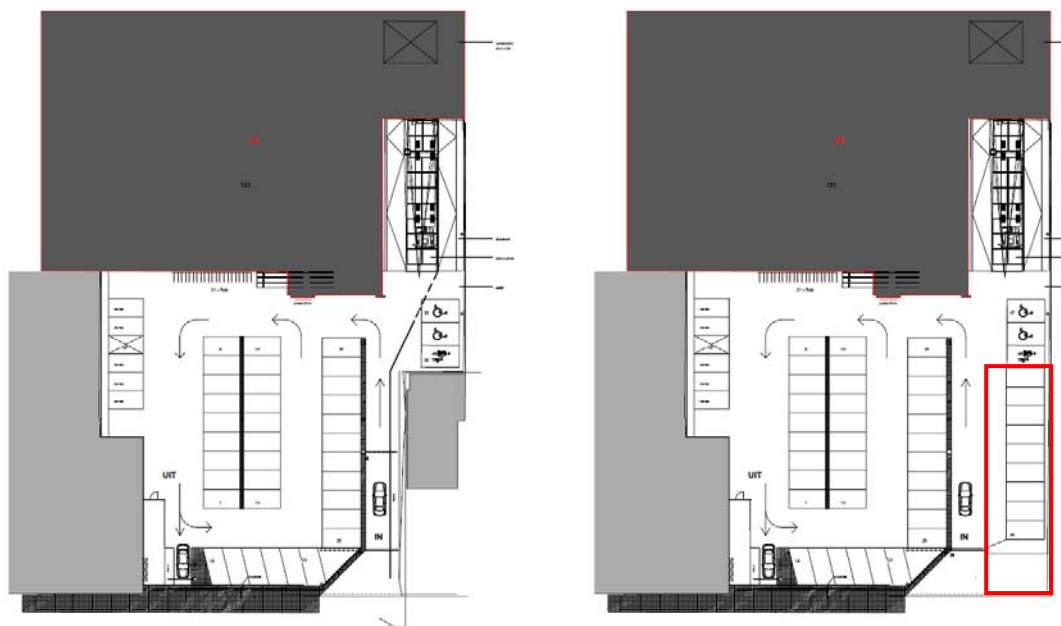
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke mate van functiemenging. De functie wonen vormt een hoofdfunctie, maar in de omgeving van het plangebied zijn ook diverse maatschappelijk- en centrumfuncties gelegen. Ook is er bedrijvigheid in de omgeving aanwezig.

Het plangebied grenst direct aan de bestaande parkeerplaats van de supermarkt gevestigd aan de Van Reenenweg 151 – 153.

Binnen het plangebied was een woning met bijbehorende tuin gevestigd. Deze zijn in de huidige situatie gesloopt.



Figuur 2. Links de bestaande situatie. Rechts de nieuwe situatie in rood omkaderd.

2.2 Toekomstige situatie

De parkeerplaats van de Lidl die aan het plangebied grenst telt in de huidige situatie 38 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer wil het aantal parkeerplaatsen uitbreiden tot 47 parkeerplaatsen. Dit betekent dus dat de ontwikkeling voorziet in de aanleg van 9 extra parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien op de locatie waar de

voormalige woning was gevestigd. De ontwikkeling gaat deel uitmaken van het eigen terrein van Lidl en vormt zo een integraal onderdeel van de huidige parkeerplaats.

Mobiliteit

De parkeerplaatsen zelf genereren geen extra verkeer. De supermarkt waar de parkeerplaatsen aan toebehoren blijft van gelijke omvang en trekt dus geen extra bezoekers. Doordat de parkeerplaatsen nu direct bij de supermarkt liggen zullen mensen minder snel genoodzaakt zijn door de straten te rijden op zoek naar een parkeerplaats. Dit is gunstig ten behoeve van de doorstroming door de straten.

2.3 Bestemmingsplan

Voor onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', vastgesteld op 4 september 2012 en onherroepelijk geworden op 19 juni 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (zie figuur 3).



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'.

Onderstaand is de voor het plan relevante regelgeving weergegeven.

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. beroep of bedrijf aan huis, en
- c. tuinen en erven;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', het medegebruik van de woning voor een bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', het medegebruik van de woning voor detailhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', het medegebruik van de woning t.b.v. openbare dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', het medegebruik van de woning voor horeca van categorie 1;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4', het medegebruik van de woning voor horeca van categorie 4;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', het medegebruik van de woning voor een kantoor;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', het medegebruik van de woning voor maatschappelijke voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', opslag;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', is tevens een onder- en/of bovengrondse parkeervoorziening toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', een praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie is toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', is een openbare weg toegestaan ter ontsluiting van de parkeergarage;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - pension', het medegebruik van de woning voor een pension;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum', het medegebruik van de woning voor een sportschool;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', het behoud van de beeldbepalende boom;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf', een timmerbedrijf;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', een zorgwoning.

Conclusie

In het onderhavige plan worden 9 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Deze zijn voorzien in een plangebied waar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' vigeren. Volgens deze bestemmingen is de aanleg van de parkeerplaatsen niet mogelijk. Om die reden moet de afwijkingsprocedure worden gevolgd.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,
- Duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);

- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake de realisatie van de 9 parkeerplaatsen is dan ook een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

3.2 Provinciaal beleid

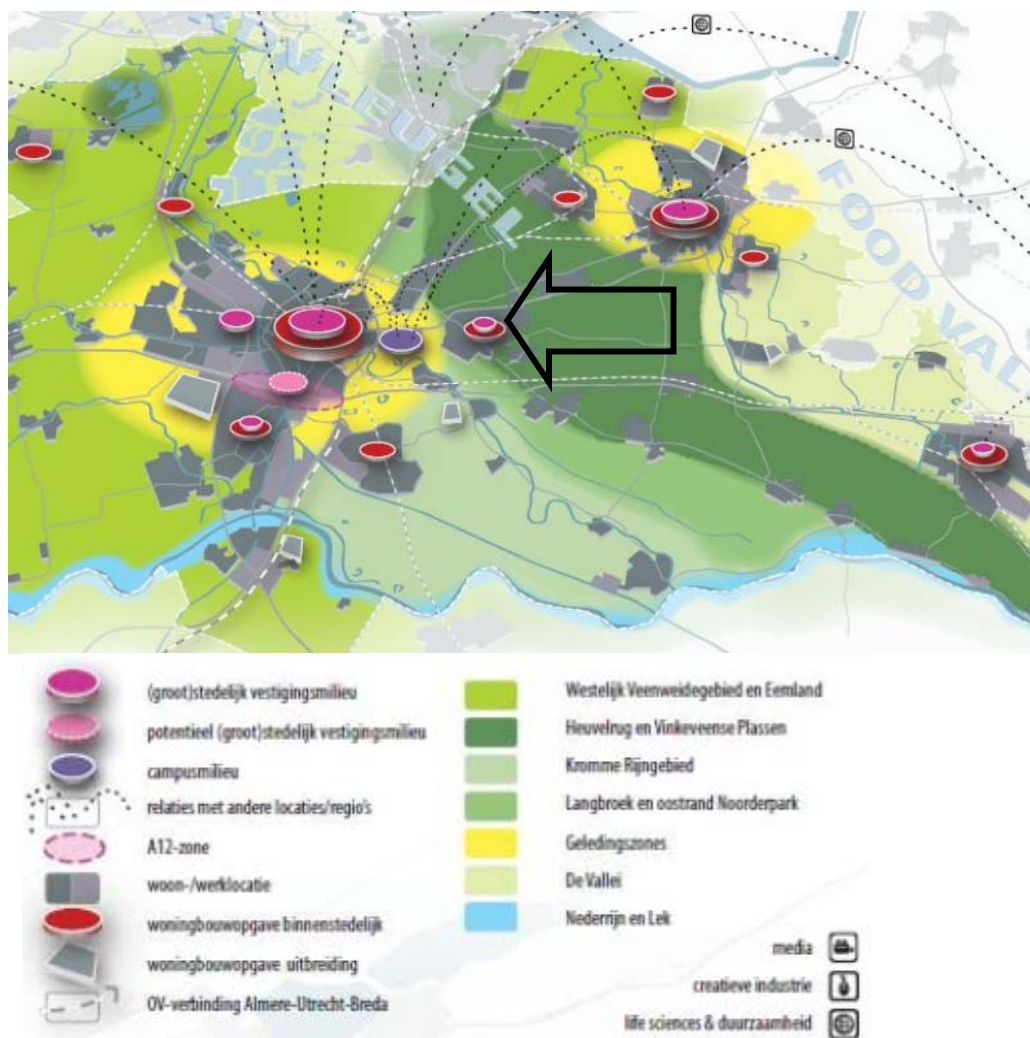
Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie Utrecht het Utrechtse ruimtelijke beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels geeft de provincie uitvoering aan hun beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie heeft de PRS in essentie opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via hun ruimtelijk beleid dragen zij bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De provincie laat de PRS daarom vergezeld gaan van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de PRV. Deze is bindend voor de gemeenten. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang. Echter, niet alles wat van provinciaal belang is staat zonder meer in de PRV. Bij het beleid in deze PRS is telkens aangegeven of, en zo ja wat van dat beleid de provincie via de PRV laat doorwerken naar de gemeenten.

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'woon-werk locatie'.



Figuur 4: Visie kaart structuurvisie provincie Utrecht

Het provinciale belang bij 'woon-werk locaties' is:

- een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden;
- optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

Met de ontwikkeling van de 9 parkeerplaatsen wordt optimaal gebruik gemaakt van de binnenstedelijke ruimte. Er hoeft immers geen ruimte buiten het bestaand stedelijk gebied te worden benut. Daarnaast worden de parkeerplaatsen bij en ten behoeve van een bestaande supermarkt gerealiseerd waarmee de lokale economie vitaal blijft.

Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Het plangebied is in de verordening aangeduid als 'Beschermingszone grondwaterwinningen', 'Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug', 'Stedelijk gebied (Wonen en Werken)', 'Mobiliteitstoets' en 'Landschap Utrechtse Heuvelrug'. Onderstaand is de relevante regelgeving uit de verordening weergegeven.

Artikel 2.2 Beschermingszone drinkwaterwinning

Als 'Beschermingszone drinkwaterwinning' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Water. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die het waterwinbelang beschermen bij functiewijzigingen. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden.

Artikel 2.3 Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

Als 'Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Water. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het grondwaterkwaliteit rekening is gehouden.

Artikel 3.1 Stedelijk gebied (wonen en werken)

Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Artikel 3.7 Mobiliteitstoets

Als 'Mobiliteitstoets' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Verkeer en vervoer. De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien uit de in het tweede lid bedoelde beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd.

Artikel 4.9 Landschap

Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied', 'Utrechtse Heuvelrug', 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Stelling van Amsterdam' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Conclusie

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de uitbreiding van een parkeerterrein met 9 parkeerplaatsen. De ontwikkeling is dermate klein van omvang dat er geen invloed is op het aspect 'Landschap', waarbij ook in acht moet worden genomen dat de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaats vindt. Ten aanzien van de aspecten 'waterwingebied' en 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug' geldt dat de parkeerplaats geen gebouwde voorzieningen in de grond kent die het waterwingebied kan schaden. De ontwikkeling is ook niet nadelig voor het infiltratiegebied omdat de verharding ten opzichte van de situatie met de woning minimaal toeneemt (circa 100 m²). Uit de watertoets (paragraaf 4.4) blijkt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor het aspect water. Voor de mobiliteitstoets is in para-

graaf 2.2 een toelichting opgenomen. Omdat de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt past deze binnen het bepaalde in artikel 3.1. De 9 parkeerplaatsen verbruiken geen energie waardoor er geen invulling hoeft te worden gegeven aan duurzame energie. Het aspect provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

De Structuurvisie Zeist 2020 bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030, dat de gemeenteraad in mei 2009 vaststelde. In dit perspectief worden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn in de Structuurvisie vertaald naar tien hoofdkeuzes:

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

Het document geeft aan waar en welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn in de komende tien jaar. De gemeente Zeist streeft naar kwaliteit in de breedste zin van het woord. Kwaliteit van leefomgeving, openbare ruimte, bebouwing, samenleven, relatie met groen, historie, duurzaamheid. En die kwaliteit wil de gemeente laten passen binnen de omgeving. De structuurvisie is verdeeld in een aantal zones. Het plangebied ligt in de zone 'kern Zeist'.

De gemeente stelt zich in deze zone tot doel de huidige structuur en kwaliteiten van de woonwijken te behouden. Om de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de kern Zeist te faciliteren zet de gemeente in op ondergrondse parkeervoorzieningen, een verbeterd fietsnetwerk en betere bereikbaarheid per auto door aanpak van de knelpunten op de Utrechtseweg en een openbaar vervoerverbinding met een tram.

Conclusie

De structuur en kwaliteit van het gebied waar de 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd wordt niet wezenlijk aangetast. Er verdwijnt een woning, maar deze kleinschalige verandering werkt niet door op het schaalniveau van de wijk. Het streven

van de gemeente om ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren is op dit schaalniveau, van 9 parkeerplaatsen, onrendabel. Daarbij moet ook in acht worden genomen dat de nieuwe 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie die geen openbare functie heeft. Er hoeft dus niet in de openbare ruimte te worden gesneden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Parkeerbeleidsnota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In de nota worden verschillende gebieden onderscheiden. Het plangebied valt onder het gebied 'Centrum Schil', hierin zijn twee modellen van toepassing: leefbaarheid en bereikbaarheid. De uitgangspunten van deze twee modellen zijn als volgt:

Leefbaarheid en veiligheidsmodel

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

Bereikbaarheidsmodel

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies;
- verbetering bereikbaarheid en kwaliteit gebouwde parkeervoorzieningen;
- verbetering van de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente als goed bereikbare gemeente;
- Voor de centrumschil staat het creëren van een aantrekkelijk en veilig leef- en verblijfsklimaat centraal.

Conclusie

Met het toevoegen van parkeerplaatsen bij de Lidl worden extra parkeermogelijkheden gecreëerd voor bezoekers van de supermarkt. Hierdoor zijn bezoekers minder snel genoodzaakt te parkeren in de omliggende woonstraten. Hiermee wordt de parkeeroverlast daar verlaagd en overloop-parkeren verminderd. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving op wijkniveau.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk 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 is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

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. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen 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 verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Natuurbeschermingsgebieden

De ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van Natura 2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is 'Kolland en Overlangbroek', dit ligt op circa 15 km afstand. De Ecologische Hoofdstructuur ligt op circa een kilometer afstand van het plangebied. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op deze gebieden uitgesloten.

Soortenbescherming

De woning die voorheen op het perceel aanwezig was, is gesloopt. Ook de bijbehorende tuin is inmiddels braak gelegd. Hiermee is eventueel leefgebied voor beschermde fauna redelijkerwijs niet meer aanwezig. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van beschermde flora.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zeist staat het plangebied afgebeeld als een gebied met een lage archeologische verwachting ten aanzien van archeologische resten uit alle perioden. Hiervoor geldt dat in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 hectare en dieper dan 30 cm geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is. Wel dienen bij de uitvoering van grondwerkzaamheden waar mogelijk amateurs de gelegenheid te krijgen de werkzaamheden te begeleiden.

Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister." Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.

4.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, een beheersverordening of een ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn, door het uitvoeren van een cultuurhistorische inventarisatie en waardering.

Naast een weergave van de rijks- en gemeentelijke monumenten is vastgelegd dat ook waardevolle elementen meegewogen dienen te worden. Deze elementen kunnen onder meer bestaan uit structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de omgeving en een beeld geven van een histori-

sche situatie of ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in reeds via een monumentenlijst of verordening beschermde waarden en (nog) niet beschermde waarden.

Daarnaast is het in Bro vastgelegd dat in de toelichting moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

Inventarisatie cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied bevinden zich geen panden of objecten die op basis van wet- en regelgeving zijn aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Daarentegen bevinden zich in de directe omgeving enkele monumentale waarden, waaronder de tegenovergelegen begraafplaats die is aangewezen als beschermd monument. Ook aan de naastgelegen panden van de Sola-fabriek wordt een cultuurhistorische waarde toegekend. Het betreft hierbij vooral de beeldbepalende waarde van de voorgevel en de invloed van de Sola-fabriek op de ontwikkeling van Zeist.

Het woonhuis dat zich binnen het plangebied bevindt dateert uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Het pand is niet opgenomen op de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst. Het pand komt het pand niet voor op de gemeentelijke structurenlijst.

Hoewel het woonhuis direct tegen de bebouwing van de Sola-fabriek aangebouwd is, vormt het hier geen eenheid mee. Zowel wat betreft de bouwstijl als de bouwperiode en de oorsprong lijkt er geen (direct) verband te zijn tussen het woonhuis en de fabriekspanden. Daarmee is de cultuurhistorische waarde die aan de Sola-fabriek wordt toegekend ook niet van toepassing op het woonhuis.

Conclusie

Er bevinden zich binnen het plangebied geen beschermde monumentale waarden. Ook zijn er geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

4.4 Waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het

watertoetsproces voor het project Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding parkeerplaats Lidl is op 18 juli 2014 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. 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 positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger);
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening);
- Gemeente Zeist (Waterplan, GRP, Milieuplan).

Basisprincipes omgaan met water:

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

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig ge-

volgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;

- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen;
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Er is aangegeven dat hemelwater wordt afgevoerd via een hemelwaterriool. De capaciteit van dit hemelwaterstelsel dient groot genoeg te zijn om wateroverlast te voorkomen. Hierbij wordt in acht genomen dat ten behoeve van de voormalige woning op het perceel ook al hemelwater via het hemelwaterriool werd afgevoerd. De wijziging op het perceel zal dan ook geen tot nauwelijks invloed hebben op de capaciteit.

Hemelwater wordt via een gemengd stelsel afgevoerd. Voor nieuwbouw is dit ongewenst vanuit het waterschapsbeleid. Echter, omdat het in voorliggend geval om een parkeerplaats gaat is er geen sprake van nieuwbouw.

Afvalwater

Er is geen sprake van afvalwater omdat de ontwikkeling parkeerplaatsen betreffen.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het onderhavige plan voorziet in de aanleg van 9 parkeerplaatsen. Dit gaat dus niet om gebouwen waarin mensen langer dan twee uur gaan verblijven. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft aangegeven dat ter plaatse van de ontwikkeling een Wbb¹-geval (UT035500011) aanwezig is. Het is op basis van de Wet bodembescherming niet toegestaan werkzaamheden op of in de ernstig verontreinigde grond uit te voeren zonder instemming van het bevoegde gezag: de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht. Deze instemming kan worden verkregen door het indienen van een BUS-melding.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.²

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in een gebied waar wonen, bedrijvigheid en (commerciële) voorzieningen te vinden zijn. Dergelijke gebieden kunnen aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve met een stap worden verkleind.

¹ Wet bodembescherming

² Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Een parkeerplaats valt onder milieucategorie 2. De grootste richtafstand die voor een parkeerplaats is opgenomen is 30 meter (geluid). Omdat er sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met een stap worden verlaagd. Dit betekent dat de grootste richtafstand 10 meter (geluid) bedraagt. Op circa 46 meter en verder liggen woningen. De gestelde richtafstand wordt dus ruimschoots gehaald. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat ook aan de 'reguliere' richtafstand van 30 meter wordt voldaan. Hiermee is aangetoond dat er ook na de aanleg van de 9 parkeerplaatsen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een parkeerplaats is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï is niet nodig.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project

NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft aangegeven dat als richtlijn 10 auto's per dag per parkeerplaats kan worden aangehouden. Dit komt neer op 20 voertuigbewegingen per parkeerplaats. In totaal is er dan sprake van circa 180 verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. Middels de NIBM-tool van kenniscentrum Infomil is bepaald of met 180 verkeersbewegingen het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		180
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur5: NIBM-tool

Uit de NIBM-tool blijkt dat het plan in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en een nader onderzoek niet nodig is.

Conclusie

De ontwikkeling van de parkeerplaatsen draagt in niet betekende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans

op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportroutes en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de “Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Ook in de omgeving van het plangebied zijn dergelijke inrichtingen niet aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Zowel binnen het plangebied als in de omgeving van het plangebied lopen er geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.



Figuur 5. Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl).

Buisleidingen

In en nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op een afstand van meer dan 2 kilometer. Het plangebied valt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website 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.

Personendichtheid

Als gevolg van de aanleg van de 9 parkeerplaatsen is het mogelijk dat de personendichtheid in het plangebied en de supermarkt in zeer geringe mate toeneemt ten opzichte van de situatie waar sprake was van een woning. Echter, gezien het feit dat er geen risicovolle inrichtingen en dergelijke in het plangebied en omgeving liggen vormt dit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvergunning van start gaan.

5.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

5.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Een ieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op de ontwerp-omgevingsvergunning conform artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning vanaf 18 december 2014 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van de gemeente. Alle kosten komen voor rekening van de gemeente Zeist. Met de opbrengst van de verkoop van de woningen zijn de kosten verzekerd.

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Op grond van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn aangewezen bouwplannen opgenomen:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend project is geen aangewezen bouwplan als bedoeld in voorgenoemd artikel. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6. CONCLUSIE

De initiatiefnemer is voornemens om de parkeerplaats van de supermarkt aan de Van Reenenweg uit te breiden met 9 parkeerplaatsen. Dit zal plaats vinden op een aangrenzend perceel waar voorheen een woning met tuin was gelegen. De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Derhalve zal ten behoeve van het project een procedure ter afwijking van het bestemmingsplan worden doorlopen.

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing waarin de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt aangetoond. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu hygiënisch verantwoord is.

