

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
STEYNLAAN - ANTONLAAN

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.259
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPsteynlaanantonln-VS01
Datum : 29 januari 2016
Versie : 15
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 26 januari 2016

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	DOEL	7
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	OPBOUW TOELICHTING	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	CENTRUMGEBIED ZEIST OP HOOFDLIJNEN	9
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	REGIONAAL BELEID	23
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	24
4	PLANBESCHRIJVING	35
4.1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	35
4.2	VERKEER EN PARKEREN	41
4.3	OPENBARE RUIMTE EN GROEN	51
4.4	BEELDKWALITEIT	51
4.5	BEZONNINGSSTUDIE	53
5	RANDVOORWAARDEN – OMGEVINGSASPECTEN	55
5.1	GELUID	55
5.2	BODEM	59
5.3	LUCHTKWALITEIT	62
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	65
5.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	67
5.6	WATER	75
5.7	ECOLOGIE	79
5.8	ARCHEOLOGIE	84
5.9	CULTUURHISTORIE	85
5.10	DUURZAAMHEID	87
5.11	OVERIG	89
6	JURIDISCHE ASPECTEN	91
6.1	ALGEMEEN	91
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	92
6.3	REGELS	93
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELN	93
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	97
8	OVERLEG EN INSPRAAK	99
8.1	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO EN INSPRAAK	99
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	99

Bijlagen bij toelichting:

1. Zeist-De Wending, Toets supermarkt aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking, eindrapport, 29 september 2015, Buro Stedelijke Planning;
2. Verkeerskundige toets Plan De Wending (Vitence, 2 maart 2015);
3. Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), 24 augustus 2015, DTV Consultants BV;
4. De Wending te Zeist; Akoestisch onderzoek geluidbelastingen (DPA Cauberg-Huygen, 29 januari 2015);
5. Beeldkwaliteitplan De Wending Zeist (Het Facilitair Bureau, juli 2013);
6. Aanvullend onderzoek grondverontreiniging voormalig Eneco-terrein te Zeist (KWA bedrijfsadviseurs B.V., 12 september 2013);
7. Natuurtoets Enecoterrein Zeist - Onderzoek naar beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet (Tauw, 28 november 2012);
8. Luchtkwaliteitsonderzoek herontwikkeling voormalig Enecoterrein te Zeist (KWA bedrijfsadviseurs B.V., 27 november 2014);
9. Bezonningsstudie De Wending Zeist (Het Facilitair Bureau, april 2014).
10. De Wending te Zeist; Akoestisch onderzoek bedrijvengeluid (DPA Cauberg-Huygen, 29 januari 2015);
11. Nota van inspraak en Artikel 3.1.1 Bro overleg, april 2015, mRO bv;
12. Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan, 2 oktober 2015, mRO bv.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de centrum-periferie van de kern Zeist, tussen de Antonlaan, Steynlaan en Geiserlaan, is op initiatief van woningcorporatie De Seyster Veste en ontwikkelaar ERA contour de herinrichting van het zogenaamde 'Enecoterrein' voorzien. Het betreft een locatie waar voorheen de Gasfabriek Zeist en Omstreken (GZO) gevestigd was. Hier werd jarenlang het stadsgas voor Zeist geproduceerd. De gasfabriek stopte haar productieactiviteiten in de 60-er jaren. In 2000 werd de GZO opgekocht door het energiebedrijf ENECO, waaraan het terrein haar huidige naam te danken heeft. Met het verdwijnen van de bedrijvigheid van Eneco heeft het terrein echter ook zijn bedrijfsfunctie verloren; reden dat het gebied in aanmerking komt voor herontwikkeling.

In dit kader is voor het gebied door de initiatiefnemers een nieuw plan opgesteld, "De Wending" genaamd, dat als uitgangspunt dient voor de uiteindelijke inrichting en dit bestemmingsplan. Daarbij wordt uitgegaan van een herontwikkelingslocatie waarin de verplaatsing van een bestaande supermark (Hoogvliet) elders uit Zeist wordt voorzien, in combinatie met commerciële ruimten (twee afzonderlijke winkelunits), parkeervoorzieningen (parkeerterrein en stallingsgarage) en 46 appartementen.

Deze nieuwe ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Steynlaan - Antonlaan' voorziet in een adequate juridische regeling voor de herontwikkeling van het voormalige Enecoterrein in Zeist.

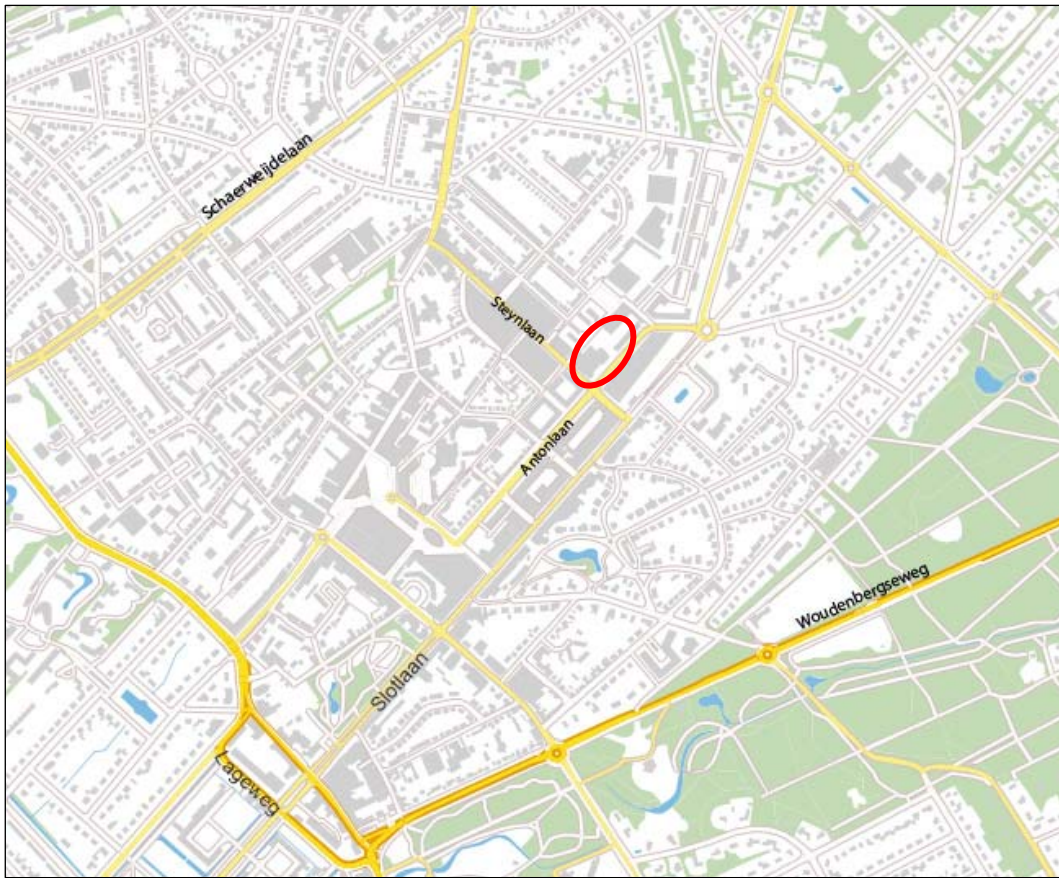
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van het kernwinkelgebied van Zeist, tussen de Geiserlaan en de Antonlaan, en is ruim 7.300 m² groot. De locatie wordt in het noorden begrensd door de bestaande bebouwing aan de Geiserlaan, Martin Luther Kinglaan, alsook de Antonlaan en heeft zodoende betrekking op een bestaand binnenterrein. In zuidoostelijke richting volgt de plangrens de Antonlaan.

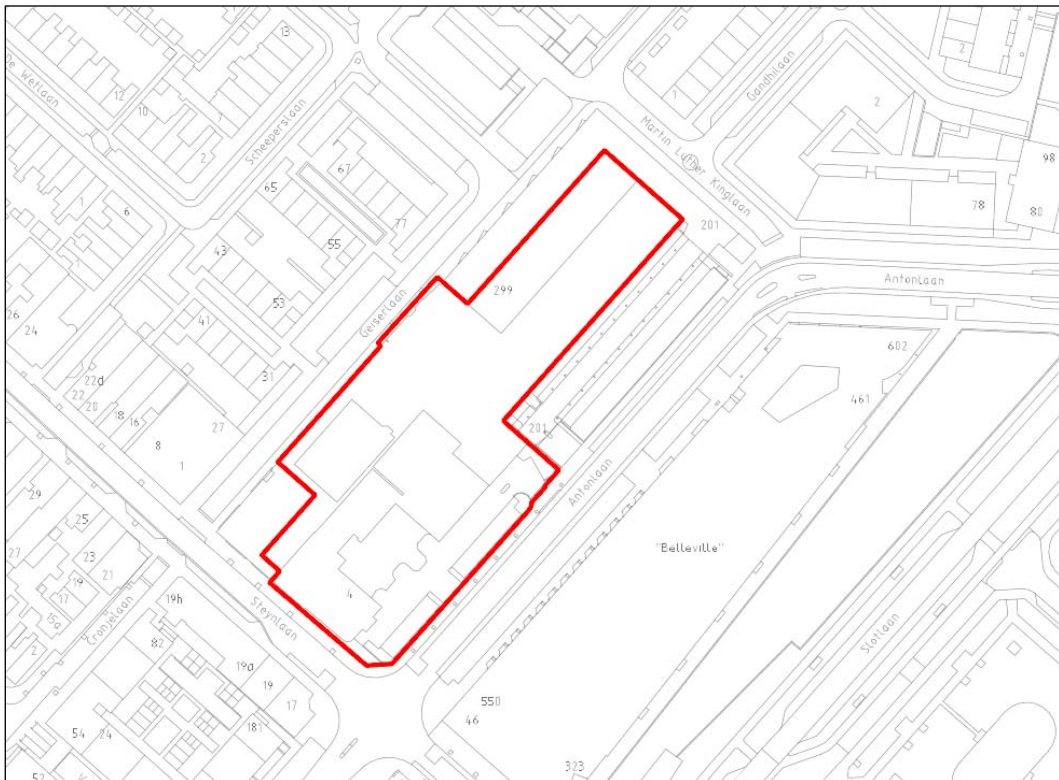
Vervolgens wordt de grens in het zuiden bepaald door de Steynlaan en in het (zuid)westen door een bestaand appartementengebouw met daaronder commerciële functies op de hoek Steynlaan/ Geiserlaan.

Tot slot volgt de plangrens de Geiserlaan in noordwestelijke richting.

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuren (volgende bladzijde) weergegeven.



Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Begrenzing plangebied op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN)

1.3 Doel

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de herontwikkeling van het zogenaamde 'Enecoterrein' planologisch-juridisch mogelijk te maken. Voorzien wordt in de realisatie van een nieuwe supermarkt (verplaatsing bestaande supermarkt aan de Dwarsweg), in combinatie met commerciële ruimten, parkeervoorzieningen en maximaal 46 appartementen.

Hoewel het plangebied in een stedelijke omgeving ligt met een 'eigen' dynamiek, is het de bedoeling dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden specifiek worden afgestemd op de planvorming voor 'De Wending'.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 4 september 2012 en sinds 19 juni 2013 geheel onherroepelijk in werking.

De gronden hebben hierin de bestemming 'Bedrijf', 'Centrum – 1' en 'Kantoor' als bedoeld in respectievelijk artikel 3, 4 en 12 van de bijbehorende regels. In bijgaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'

Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om de beoogde herstructurering van 'De Wending' vorm te geven.
Het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' zal wat betreft voor de locatie van het zogenaamde 'Enecoterrein' daarom door het onderhavige bestemmingsplan 'Steynlaan – Antonlaan' worden vervangen.

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.
De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan.
In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk 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 het centrumgebied in de kern Zeist uiteengezet. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie, het 'Enecoterrein'.

2.1 Centrumgebied Zeist op hoofdlijnen

2.1.1 *Historie*

Het winkelcentrum van Zeist bestaat uit een regionaal winkelgebied met een stedelijk karakter. Het gebied maakte van oudsher deel uit van de Slottuinenaanleg. De Slotlaan is hiervan nog een duidelijk herkenbaar overblijfsel. De Antonlaan en de Torenlaan zijn eveneens structuren afkomstig uit deze Slottuinenaanleg.

Het gebied heeft zich ontwikkeld toen de winkelfunctie vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw verschoof. Lag deze van oudsher in de dorpsstraten, later verplaatste deze zich naar de Slotlaan en breidde zich uit naar omringende straten zoals de Eerste Hogeweg, Voorheuvel en de Steynlaan met name aan de noordwestzijde.

Het winkelcentrum groeide rond 1900 uit tot een wijd gespreid carré van winkelstraten. Pas vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw ontwikkelde zich in het kerngebied het grootschalige winkelcentrum van Zeist.

In het nieuwe winkelgebied zijn vele pleinachtige ruimtes met niveau verschillen gecreëerd, uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en deels fietsers. Doordat de panden in de winkelgebieden direct aan de straat zijn gelegen, heeft het gebied een tamelijk stenig karakter. Ruimtes voor de panden zijn bedoeld als voetgangersgebied of als ruimte voor reclames of terrassen. In de oudere straten oogt het profiel in relatie tot de bebouwingshoogte iets ruimer.

2.1.2 *Ruimtelijke en functionele structuur*

Het centrumgebied van Zeist vertoont een sterk gemengd beeld van bebouwingspatronen. De vanouds aanwezige winkelstraten (bijv. de Torenlaan en de Steynlaan) kenmerken zich enerzijds door een authentiek en kleinschalig karakter. Anderzijds is er een moderne winkelstructuur met parkeergarages en warenhuizen aanwezig (bijv. Markt en Emmaplein), bestaande uit forse bouwmassa's die relatief dicht op elkaar staan. Daardoor bestaat het centrumgebied van Zeist uit een relatief zeer dichtbebouwd gebied, waar kleinschalige elementen als winkels en woningen, worden afgewisseld door grote elementen als kantoren, winkelpanden en appartementencomplexen. De bouwwerken staan daarbij in het algemeen in een strakke rooilijn.

Concentraties van grootschalige (nieuwe) bebouwing zijn te vinden in het gebied tussen de 1e Hogeweg, Voorheuvel, de Jagerlaan en de Slotlaan.

Maar ook meer in noordoostelijke richting is in de laatste decennia veel nieuwbouw gerealiseerd. Het appartementencomplex aan de Antonlaan, Slotlaan en Steynlaan (Grande Belleville) is hier een voorbeeld van. In de oudere straatjes wordt het beeld beheerst door dicht op elkaar staande grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap of rij).

Bebouwing in het nieuwe winkelgebied heeft voor het grootste deel drie of vier bouwlagen. Hogere bebouwing, tot zes bouwlagen, komt voor als accentuering van hoeken. Langs de oudere straten heeft de bebouwing in het algemeen maximaal twee bouwlagen.

De grote diversiteit aan bouwmassa's, bouwstijlen etc. heeft te maken met het feit dat het centrumgebied van Zeist gedurende een lange periode tot stand is gekomen. Zo komt het regelmatig voor dat historische panden van één of twee bouwlagen met een kap en met een rijke detaillering naast nieuwbouwpanden van vier bouwlagen en in sober uitgevoerde bouwblokken staan.

2.1.3 Verkeersstructuur

De hoofdwegenstructuur in Zeist is niet alleen in ruimtelijk opzicht als drager van de stadsstructuur te beschouwen; afgezien van de ontsluitingsfunctie heeft de wegenstructuur ook in functioneel opzicht een sterke bindende kracht.

Zo is de Slotlaan nog altijd een dominant ruimtelijk element binnen de kern Zeist, als ontsluitingsas, als winkelstraat en ook als scheidslijn tussen villabuurt enerzijds en centrumgebied, arbeiders- en middenstandswijken anderzijds. Wel is de betekenis van de Slotlaan als het in alle opzichten centrale element afgenomen, mede als gevolg van de upgradering van het naastgelegen centrumgebied en de beperking van de verkeersfunctie. De Slotlaan is in dit kader meer als verblijfsgebied te typeren en niet (meer) als doorgaande route, met uitzondering van het busvervoer.

Hierdoor is een verschuiving van de hoofdverkeersstructuur in oostelijke richting ontstaan, in die zin dat de Laan van Beek en Royen met in het verlengde de Woudenbergseweg (N225) momenteel gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer. De Woudenbergseweg staat in verbinding met de Krakelingweg die aansluit op de Boulevard. De Boulevard is een belangrijke route vanaf de snelweg A28 en kan daarbij gezien worden als de noordelijke entree van de kern Zeist.

Vanaf de Boulevard zorgt de Antonlaan voor een verbinding met het kernwinkelgebied (o.a. Emmaplein) voor het gemotoriseerde verkeer. De Antonlaan is ter hoogte van het plangebied door de gemeente Zeist gecategoriseerd als weg van de tweede orde. Dit houdt in dat de Antonlaan is ingericht om verkeersintensiteiten van maximaal 10.000 motorvoertuigen per etmaal te verwerken (bron: Verkeerskundige toets Plan De Wending, Vitence).

De Steynlaan vormt een verbinding tussen de Slotlaan en de Bergweg, en markeert tevens de grens van het centrumcarré.

2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving plangebied

Het Enecoterrein is gelegen tussen de Steynlaan, Geiserlaan en de Antonlaan, aan de noordoostzijde van het centrum van Zeist.

Het terrein wordt aan de noordoostzijde begrensd door een U-vormig appartementengebouw van woningbouwcorporatie De Combinatie en aan de zuidwestzijde (hoek Geiserlaan/Steynlaan) door Provant appartementencomplex, met op de begane grond diverse commerciële voorzieningen. Het zuidelijk deel van het plangebied sluit daarmee aan op het reeds aanwezige kleinschalig publieksgericht mengmilieu van zowel wonen, detailhandel, horeca alsook dienstverlening, als onderdeel van de centrum-periferie van de kern Zeist.



Uitsnede luchtfoto, met daarin aangegeven het plangebied

Op het terrein was voorheen de Gasfabriek Zeist en Omstreken (GZO) gevestigd. Hier werd jarenlang het stadsgas voor Zeist geproduceerd. De gasfabriek stopte haar productie-activiteiten in de 60-er jaren van de vorige eeuw. In 2000 werd de GZO opgekocht door het energiebedrijf Eneco. Met het verdwijnen van de bedrijvigheid van Eneco heeft het terrein zijn bedrijfsfunctie verloren. Stedenbouwkundig is er echter niets veranderd sinds het vertrek van Eneco. Het terrein bestaat uit een aantal aan elkaar

gebouwde kantoorpanden van verschillende bouwhoogten. Aan de panden ligt een bestrate 'binnenplaats' ten behoeve van parkeren.

Aan de zuidwestkant van het terrein, gelegen aan de Steynlaan, bevindt zich een gemeentelijk monument. Op de plaatsen waar de bebouwing niet grenst aan de openbare weg is het terrein, uitgezonderd de ingang, afgeschermd door een stenen muur. Als bedrijventerrein is het Enecoterrein jarenlang als een stedenbouwkundige enclave afgezonderd geweest van de omliggende structuur. Het terrein is letterlijk ommuurd, afgesloten en onttrokken aan de openbaarheid. In de directe omgeving bevinden zich met name twee-onder-één kap woningen en appartementengebouwen, waaronder het reeds genoemde U-vormige appartementengebouw. De bestaande appartementengebouwen hebben een hoogte variërend van drie tot vijf bouwlagen en zijn plat afgedekt.

Onderstaande afbeeldingen tonen de bestaande situatie van het Enecoterrein en haar directe omgeving.



Plangebied (met te behouden monument aan de linkerzijde) gezien vanaf kruising Antonlaan – Steynlaan. Aan de rechterzijde appartementencomplex Grande Belleville (bron: Google Streetview)



Direct aangrenzende bebouwing plangebied (appartementencomplex Provant), gezien vanaf kruising Steynlaan – Geiserlaan (bron: Google Streetview)



*Zicht op het binnenterrein van het plangebied gezien van af de Geiserlaan
(bron: Google Streetview)*



Direct aangrenzende bebouwing plangebied (U-gebouw, appartementencomplex), gezien vanaf kruising Antonlaan – Martin Luther Kinglaan (bron: Google Streetview)

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 en lid 4, Bro).

Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten met nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beschreven hoe een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik is gemaakt. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijventerrein, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de ladderprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde ontwikkelingen (het planologisch mogelijk maken van een nieuwe supermarkt, in combinatie met commerciële ruimten, parkeervoorzieningen en woningbouw), als onderdeel van een herstructurering in het bestaande stedelijke gebied van Zeist, zijn geen nationale belangen in het geding. Het gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Ook heeft de beoogde planontwikkeling geen invloed op het hoofdwegennet, hoofdnetwerk voor energievoorziening en vervoer van stoffen via buisleidingen.

Hoewel het nog de vraag is of wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder van duurzame verstedelijking –het gaat immers om een bestaande en bebouwde binnenstedelijk locatie- wordt in hoofdstuk 4.1 van deze toelichting uitgebreid op dit vraagstuk ingegaan.

3.1.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water (2000), alsook het Nationaal Waterplan, spelen hierbij een belangrijke rol.

De Kaderrichtlijn Water moet er voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het Nationaal Waterplan vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding en bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer is "meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten".

Het rijk vindt het in dit kader belangrijk dat bij alle wateropgaven en -maatregelen een afstemming plaatsvindt met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Bovendien is het sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten, zoals een bestemmingsplan, een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze zogenaamde 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 watertoetsproces.

Relatie met het plangebied

Binnen de gemeente Zeist, en specifiek voor het plangebied, is geen specifieke wateropgave vanuit het Rijk aanwezig.

Voor een nadere beschrijving van de wateraspecten in het plangebied wordt verwezen naar de 'waterparagraaf' in paragraaf 5.6 van deze plantoelichting.

3.1.3 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, cultuurhistorie n.a.v. de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (per 1 januari 2012), de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat

uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

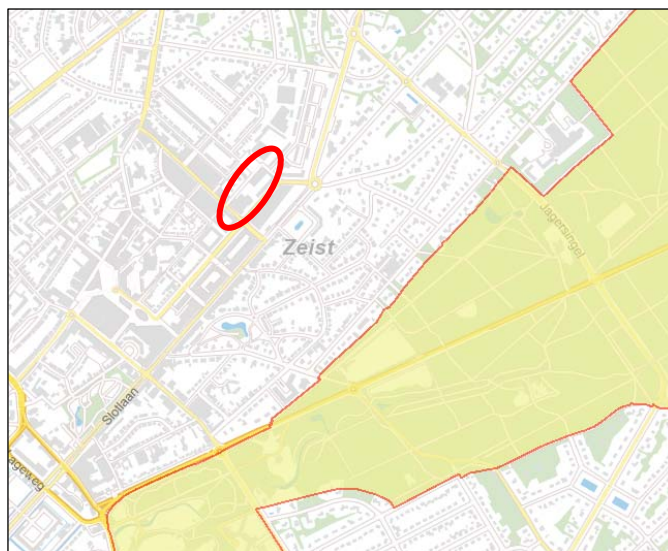
Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Bij kantoren is de provincie gezien de huidige overcapaciteit zeer terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De inzet richt zich op het beperken van de aanwezige plancapaciteit. Bij bedrijventerreinen wil de provincie overaanbod eveneens voorkomen en herstructurering van bestaande terreinen stimuleren.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied



*Situering rode contour kern Zeist, in relatie tot het plangebied (rood omcirkeld)
(bron: interactieve kaart 'wonen en werken' uit de PRS, Provincie Utrecht)*

en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat alle stedelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt.

Wonen:

Op basis van vorenstaand beleid is een Provinciaal Stedelijk Programma opgesteld, met daarin de ambities per regio en per gemeente.

Voor de totale provincie Utrecht is een programma opgenomen van in totaal 68.000 nieuwe woningen tot 2028. Voor de regio Utrecht, waaronder de gemeente Zeist, is het volgende stedelijk programma in de PRS opgenomen:

	Woningbouw (in aantal woningen)			Bedrijventerrein (in ha)		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal	In stedelijk gebied	Uitleg	totaal
Bunnik	275	1.000	1.275	0	0	0
De Bilt	670	0	670	0	0	0
Houten	1.700	250	1.950	0	10	10
Nieuwegein	2.000	0	2.000	0	10	10
Stichtse Vecht	1.800	0	1.800	0	1	1
Utrecht	22.750	5.000	27.750	0	0	0
Vianen	650	1.500	2.150	0	0	0
Zeist	2.200	PM	2.200	0	0	0
IJsselstein *)	500	0	500			
Totaal BRU	32.545	7.750	40.295	0	21	21

*) Voor wat betreft bedrijventerreinen is IJsselstein ingedeeld bij Regio West

Overzicht stedelijk programma Regio Utrecht, waaronder de gemeente Zeist
(bron: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028)

Zoals uit bijgaande tabel blijkt gaat de PRS voor de gemeente Zeist uit van een woningbouwprogramma van 2.200 woningen (toevoegingen en sloop/nieuwbouw) in het bestaande stedelijke gebied. Dit woningbouwprogramma kan op diverse locaties binnen de rode contour worden gerealiseerd. De bouw van nieuwe woningen op het Enecoterrein, een locatie nabij het kernwinkelgebied van Zeist, maakt hiervan deel uit en past daarmee binnen het provinciale beleid.

Detailhandel:

Voor detailhandel is het beleid om voldoende ruimte te bieden aan de veranderende wensen van consumenten en bedrijfsleven. Er wordt ingezet op de binnenstedelijke vernieuwing en aandacht voor transformatie van verouderde winkelcentra. Bij ruimtelijke plannen voor nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen vraagt de provincie bij gemeenten aandacht voor regionale afstemming en het aantonen van de behoefte.

Aan Bureau Stedelijke Planning is opdracht gegeven om een toets aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling uit te voeren (zie hoofdstuk 4.1 hierna).

3.2.2 Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling

De bovengenoemde PRS schept ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van de provincie Utrecht tot 2028. Over de provinciale aanpak van binnenstedelijke ontwikkeling en wonen is daarop een zogenaamde kadernota 'Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling' opgesteld. In deze kadernota wordt geconstateerd dat de druk op de Utrechtse woningmarkt nog steeds hoog is. De blijvende druk op de woningmarkt en de ambitie voor binnenstedelijke ontwikkeling, vragen om een heldere rol van de provincie. De provincie werkt daarom aan vitale dorpen en steden. Het realiseren van deze ambitieuze opgave voor binnenstedelijke ontwikkeling ligt voor het grootste deel bij ketenpartijen: gemeenten, marktpartijen en eindgebruikers. De provincie werkt samen met deze ketenpartijen aan een passend en voldoende woningaanbod in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare werk- en woonomgeving. Daarbij zijn ook zaken als bereikbaarheid, voorzieningen en ruimte voor groen en recreatie belangrijk. De provincie pakt verschillende rollen op om haar ambities voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling te bereiken. De rollen die de provincie oppakt zijn:

- Regelgeven (regulerend);
- Proces begeleiden bij regionale afstemming (stimulerend);
- Kennis ontwikkelen en kennisdelen (stimulerend);
- Projecten ondersteunen: stimuleren en participeren.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijngevolgen van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer.

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen):

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie;

Vooraf de thema's 'Water', 'Cultureel erfgoed', 'Wonen' en 'Verkeer en Vervoer' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Water

Het plangebied is in dit kader aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' en 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. Dit betekent onder meer dat het bestemmingsplan regels dient te bevatten die het waterwinbelang en grondwaterkwaliteit beschermen bij functiewijzigingen. Hierop is in het voorliggende plan een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 en 5.9.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Wonen stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied. De beoogde planontwikkeling past naadloos binnen dit uitgangspunt.

Verkeer en Vervoer

In de toelichting van een plan waarin nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, dient een beschrijving te worden opgenomen van het aantal verplaatsingen die de ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Bovendien

dient in beeld gebracht te worden of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien sprake is van relatief grote verkeerseffecten, wordt een mobiliteitstoets verplicht gesteld.

Specifiek voor de beoogde ontwikkelingen op het Enecoterrein is een verkeerskundige toets (Vitence, 2 maart 2015) opgesteld, die integraal als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd. Hieruit blijkt dat de verkeersproductie als gevolg van de beoogde planontwikkeling met circa 2.150 motorvoertuigen per etmaal toeneemt op een gemiddelde werkdag. Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat de functie en de inrichting van dit deel van de Antonlaan geschikt is om de extra verkeersproductie als gevolg van de ontwikkeling van de supermarkt en de commerciële ruimten af te wikkelen. De beschikbare capaciteit op het wegvak om deze verkeersproductie op te vangen is ruim voldoende, ook wanneer rekening wordt gehouden met de autonome groei van het autoverkeer van 1% per jaar. Ook de omliggende woonstraten kunnen de toename van de verkeersintensiteiten goed verwerken. Bij de verkeerskundige uitwerkingen van de kruispunten moet worden gekeken naar de wijze waarop de verkeersafwikkeling kan worden geoptimaliseerd. In paragraaf 4.2 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan en wordt op basis van een nader onderzoek van DTV ook beschreven op welke wijze het extra verkeer van De Wending zal worden verwerkt binnen de verkeersvariant die de gemeenteraad eerder dit jaar in het kader van de Centrumvisie heeft vastgesteld.

3.2.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied binnen het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aantasting van het grondwater. Zoals reeds in voorgaande paragraaf is aangegeven is in dit kader een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

3.2.5 Conclusie provinciaal

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Voor de hogere zandgronden (waarop Zeist grotendeels ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. In dit kader is het afkoppelbeleid van de gemeente Zeist (Grond- en hemelwaternotitie, 2011) en het door de gemeente getekende Convenant Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug (2010) van belang. In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht. Voor een nadere beschrijving van de wateraspecten in het plangebied wordt verwezen naar de 'waterparagraaf' in paragraaf 5.6 van deze plantoelichting.

3.3.2 Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050).

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. Voor dit gebied geldt "duurzaam stedelijk waterbeheer" als belangrijkste streefbeeld. Dit betekent dat bij toekomstige bouwprojecten het uitgangspunt gehanteerd wordt dat schoon regenwater gescheiden blijft of wordt van huishoudelijk afvalwater. Dit is ook in het voorliggende plangebied het geval, zie hiervoor ook paragraaf 5.6 van deze plantoelichting.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

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

Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals hierna afgebeeld.



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 nagestreefd worden (bron: Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, maart 2011)

Voor de kern Zeist heeft de gemeente als doel om de regionale positie van het gebied te versterken door er langdurig in te investeren. Daarbij wordt een levendige mix van winkels, cultuur, horeca, wonen en werken beoogd, passend bij de verschillende centrumzones. De oude historische structuur is daarbij de onderlegger voor ontwikkelingen.

In het kader van de beoogde herstructurering van het Enecoterrein, als onderdeel van de centrum-periferie, wordt in dit kader ook een menging van functies voorgestaan, zoals detailhandel, horeca en wonen, waarbij tevens het zogenaamde 'Enecogebouw' als gemeentelijk monument in de planvorming wordt ingepast. Daarmee behoudt het gebied enerzijds zijn eigen identiteit, maar wordt tegelijkertijd ook ingezet op een verbetering van de kwaliteit.

Bij de hoofdkeuze 'Bouwen en wonen' staat kwaliteit voorop. Bij nieuwbouw en transformatie staan ruimtelijke kwaliteit en maatwerk voorop. Uitrui van rood en groen is daarbij een optie, als het de woningproblematiek helpt oplossen en de kwaliteit van natuur en landschap versterkt. Kwaliteit is ook zorgen voor de woonbehoefte van alle inwoners. Het creëren van ruimte voor senioren, starters en voor middeninkomens is daarbij van groot belang. Zeist richt zich sterk op binnenstedelijke locaties en herontwikkeling van vrijkomende gebouwen en locaties.

Met de herstructurering van het Enecoterrein, waarin ook wordt uitgegaan van maximaal 46 woningen (appartementen), wordt hieraan invulling gegeven.

3.4.2 Centrumvisie

Op 3 maart 2015 is de Centrumvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. In deze Centrumvisie heeft de raad in nauwe samenspraak met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen de visie op de toekomst van het centrum van Zeist verwoord.

Het doel van de centrumvisie is om Zeist weer een bruisend en bloeiend centrum te geven. Dit door in de periode van 2015 tot 2018 acties te ondernemen om het centrum zo vorm te geven dat het aansluit bij de wensen en het koopgedrag van de samenleving.

Hierbij is het van belang dat er een samenhangend en compleet winkelaanbod wordt gecreëerd in een compact kernwinkelgebied. Een centrum gericht op zowel functioneel winkelen (kortstondig, doelgroep winkelbezoek) als meer langdurig, ongericht winkelbezoek (funshopping) en waar het prettig wonen en verblijven is. Met bijpassende voorzieningen, een hoogwaardige uitstraling en een voldoende winkel- en horeca-aanbod.

De gemeente heeft hierbij een ondersteunende en faciliterende rol om met name de infrastructuur en kwaliteit van het centrum zo vorm te geven dat het mogelijk is het centrum van Zeist nu en op termijn aantrekkelijk te maken en te houden. Dit alles in samenspraak met alle betrokkenen. Inwoners en ondernemers hebben hierin een belangrijke rol.

Naast onder meer nieuwe bestrating, nieuw straatmeubilair en meer groen, gaan ook verkeersmaatregelen zorgen voor een aantrekkelijker centrum. In paragraaf 4.2.2 van deze toelichting zal worden ingegaan op de verkeersvariant voor het centrum die bij de besluitvorming over de Centrumvisie is gekozen.

3.4.3 Woonvisie 2013-2015

Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2013- 2015 vastgesteld. De woningmarkt is sterk veranderd in de afgelopen jaren en ontwikkelingen volgen elkaar snel op. De Woonvisie sluit daarop aan en geeft aan op welke wijze de gemeente kan inspelen op recente ontwikkelingen.

De Woonvisie staat niet meer in het teken van allerlei ambities en voornemens. Het gaat nu om de volgende vragen:

- Wat is er mogelijk.
- Waar kunnen nog investeringen plaatsvinden.

Stond in de Woonvisie 2006 – 2010 de keuzevrijheid centraal, nu is het Woonbeleid minder kaderstellend maar meer richtinggevend. De gemeente Zeist vindt het van belang dat de huisvesting voor alle groepen beschikbaar blijft. Met de keuze voor organische gebiedsontwikkeling en stimulering van duurzaamheid zijn ook belangrijke stappen gezet voor de periode na 2015.

Wonen is een activiteit waarmee iedereen mee te maken heeft. Wonen is een primaire levensbehoefte. De gemeente Zeist wil zich inspannen zoveel mogelijk maatwerk te leveren voor de inwoners. De huidige problemen op de woningmarkt en de veranderende positie van de corporaties hebben grote gevolgen voor de bouwproductie en het woningbouwprogramma. De ambities van de Woonvisie 2006 – 2010 worden daarom verlaten. Op basis van kennis van marktpartijen en andere expertise zijn de ambities bijgesteld.

Wel geven diverse onderzoeken aan dat de woningbehoefte in Zeist op middellange termijn groot is. Het woningtekort in de provincie Utrecht blijft

immers hoog. Op termijn zal zich opnieuw een koopkrachtige vraag ontwikkelen voor woningen, mogelijk op een lager prijsniveau. In de huidige situatie is dat echter lastig te voorspellen wanneer van een omslag op de woningmarkt sprake kan zijn.

Desalniettemin gaat de gemeente uit van een gemiddelde woningbouwproductie van ruim 100 woningen per jaar. Belangrijkste reden hiervoor is de continuïteit van de volkshuisvesting: het is van groot belang dat nieuwbouw en vernieuwing van wijken zo weinig mogelijk stagneert.

Voortgang van deze projecten is niet alleen in belang voor de volkshuisvesting, maar ook vanwege de leefbaarheid en de sociale stijging van de wijk.

Daarnaast heeft de gemeente Zeist als doelstelling dat er gedifferentieerd wordt gebouwd. Door de huidige crisis op de woningmarkt is het lastig sterk te sturen op de gewenste segmenten voor nieuwbouw. De beperkte bouwinitiatieven die nu tot uitvoering komen, zijn welkom. Toch wil men in het woonbeleid aangeven welke segmenten van belang zijn voor de gemeente:

1. Goedkoop: Nieuwe sociale huurwoningen blijven belangrijk voor vernieuwing van de sociale woningvoorraad. Sociale koopwoningen zijn gewenst om starters op de koopwoningmarkt te huisvesten;
2. Middelduur: Woningen voor de doorstroming van het huursegment naar koopsegment. Als kopen niet mogelijk is, is huren in deze categorie belangrijk. Voor huren in deze prijsklasse moeten er meer mogelijkheden komen;
3. Vrije sector: nu een lastige categorie om te verkopen, mogelijk ontstaan hier ook meer mogelijkheden voor dure huurwoningen.

De streefpercentages voor de gehele gemeente zijn als volgt:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur + sociale koop	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot € 850 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf € 850 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

Het accent wordt de komende jaren gelegd op:

- Bouwen voor de doorstroming van huur naar koop, nieuwbouw gericht op middeldure woningen tot € 300.000. Vanwege de lastige financiering van nieuwe hypotheeklen zal het accent de komende jaren hierop worden gelegd;
- De vrije sectorhuur is aantrekkelijk voor huishoudens die weinig financieringsmogelijkheden hebben voor een hypotheek en toch beschikken over een middeninkomen. De vraag is wel of beleggers hiervoor voldoende financieringsmogelijkheden geven;
- Sociale koop is aantrekkelijk voor starters. Een koopprijs tot € 200.000 maakt toepassing van de Huisvestingsverordening mogelijk voor toewijzing aan doelgroep starters.

In Zeist zijn diverse woningbouwprojecten in uitvoering.

Naast deze lopende projecten is er een beperkt aantal bouwplannen waar de gemeente een belangrijke rol in speelt. Het zijn projecten die volkshuisvestelijk van belang zijn en continuïteit geven aan de gewenste herstructurering van wijken en buurten. Het plangebied wordt in dit kader specifiek in de Woonvisie benoemd, waarbij wordt uitgegaan van ca. 50 vrije sector woningen. Daarnaast wordt de vernieuwing van het Zeister Centrum specifiek benoemd.

De voorliggende plannen voor de herstructurering van het Enecoterrein met 46 appartementen past daarmee binnen de kaders van de Woonvisie. Door de invulling met 6 koopwoningen en 40 dure huurwoningen wordt tevens invulling gegeven aan het uitgangspunt om (meer dan voorheen) in te zetten op meer huurmogelijkheden in deze sector.

3.4.4 Woningmarktonderzoek ABF 2011-2012

Een van de belangrijkste onderleggers voor de bovengenoemde 'Woonvisie 2013-2015' is het woningmarktonderzoek van onderzoeksbureau ABF, gehouden in 2011 en naar aanleiding van de woningmarktcrisis geactualiseerd in 2012. De hoofdconclusie van de actualisatie luid:

"De conclusie van deze doorrekenexercitie is dat Zeist zelf kan bepalen hoe hard het groeit, even afgezien van regionale of provinciale afspraken over het woningbouwprogramma. De woningdruk in de regio Utrecht is zo groot dat (consumentgerichte) nieuwbouw – hoe omvangrijk ook – automatisch zal leiden tot vestiging van huishoudens uit andere gemeenten. De nieuwe woningen zullen bezet worden, waarmee ook het aantal huishoudens verder zal toenemen. Verder is het goed om te beseffen dat de vestiging van huishoudens uit andere gemeenten een belangrijke voorwaarde is voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Zeist en daarmee ook voor de gemeente als geheel".

ABF heeft aan de hand van drie scenario's de woonbehoefte in Zeist onderzocht. De vraag naar woning woningen is en blijft groot, voor het huursegment (middelduur en duur) is zeker ruimte in Zeist omdat aan het kopen van een woning steeds hogere eisen worden gesteld.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de 46 nieuwe woningen die met het voorliggende plan voor de herstructurering van het Enecoterrein mogelijk worden gemaakt, een goede aanvulling is op de Zeister woningbehoefte.

3.4.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Op 9 juli 2013 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP 2014-2023) vastgesteld door de Gemeenteraad van Zeist.

In het GVVP 2014-2023 staan de volgende items centraal:

1. De gemeenteraad heeft aan het GVVP kaders meegegeven op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. Binnen deze kaders kunnen vanuit de samenleving ideeën worden aangedragen. Vrijheid om zaken te ontwikkelen bestaat vooral op het gebied van de wegcategorisering, duurzaamheid en fietsverkeer.

2. Duurzaamheid speelt in alle onderdelen van de nota een grote rol. De 'ladder van Verdaas'¹ is richtinggevend geweest voor de vormgeving van het GVVP, OV en fietsverkeer worden gestimuleerd. Duurzaam verkeer wordt gestimuleerd (elektrische laadpunten, verduurzamen gemeentelijk wagenpark, verlengen convenant slim werken slim reizen).
3. Bereikbaarheid speelt een andere belangrijke rol, vooral voor wat betreft stimulering van een goede doorstroming door een betere benutting van het wegennet. De auto wordt zeker niet weggepest: er is sprake van een win-win-win situatie met OV en fietsverkeer.
4. Veiligheid is een andere pijler van het GVVP: aandacht is er voor een goede oversteekbaarheid voor met name voetgangers.
5. Waar mogelijk worden parallellen gelegd met andere projecten die gelijktijdig worden ontwikkeld. Gedacht kan hierbij worden aan het Centrumplan, de evaluatie van het Fietsactieplan en de luchtnota.

Op grond van de wegencategorisering Zeist zijn de nabijgelegen Boulevard alsook het noordelijk deel van de Antonlaan als hoofdweg van de 2^e orde aangemerkt. Wegen van de 2^e orde zijn wegen die wijken onderling verbinden en bedoeld voor bestemmingsverkeer in Zeist. Deze wegen vormen daarmee een belangrijke functie voor de bereikbaarheid van de voorzieningen en het centrum van Zeist.

De overige wegen in de omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 'verblijfsgebieden'. Deze gebieden bestaan uit buurtverzamelwegen en woonstraten, waarbij de buurtverzamelwegen net wat drukker zijn dan woonstraten. In verblijfsgebieden staat verblijven centraal. Ze zijn bedoeld voor verkeer dat er een herkomst of bestemming heeft.

Met de ontwikkelingen in het plangebied wijzigt deze structuur niet.

3.4.6 Groenstructuurplan

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

Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

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

- S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk

¹ De Ladder van Verdaas is een verwijzing naar zeven aspecten die van invloed zijn op het verkeer- en vervoerssysteem. Dit zijn: ruimtelijke ordening, prijsbeleid, openbaar vervoer, mobiliteitsmanagement, benutting, aanpassing aan de bestaande infrastructuur, nieuwe infrastructuur.

Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen.

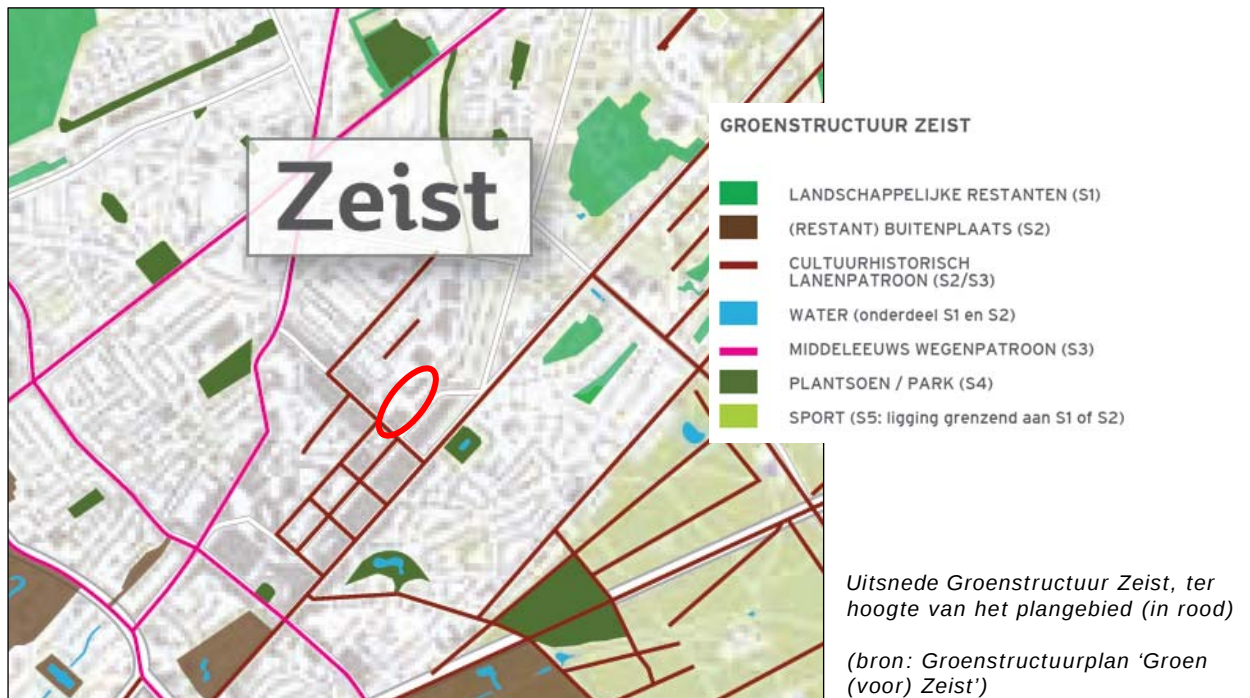
- S3; Het netwerk van lanen en wegen
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- S4; Parken en plantsoenen
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist
Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- T1; Bomen
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- T2; Recreatief medegebruik
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- T3; Natuurwaarden
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en –beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- T4; Tuinen
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- T5; Buurt- en wijkinitiatieven
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.

Centrumgebied

Het centrumgebied is vrij dicht bebouwd met van oorsprong kleine, arbeiderswoningen. De buurten zijn voor een groot deel ontwikkeld op gronden waar al geen bos meer stond, zodat er geen sprake was van oorspronkelijke beplanting. De voortuinen zijn klein, de achtertuinen daarentegen vaak heel diep. In sommige straten ontbreken voortuinen geheel. Uit oude foto's blijkt dat straatbomen niet heel gebruikelijk waren. Ook nu nog zijn er veel straten zonder beplanting. De bomen die er zijn, hebben een hoge waarde en zijn dus van groot belang voor de groene uitstraling van het gebied.

Waardevolle (groene) elementen nabij het gebied zijn o.a. de Slotlaan en het Bethanieplein. Ook de Steynlaan maakt deel uit van de gemeentelijke groenstructuur, en is in dit kader aangewezen als 'cultuurhistorisch lanenpatroon' (zie bijgaande figuur).

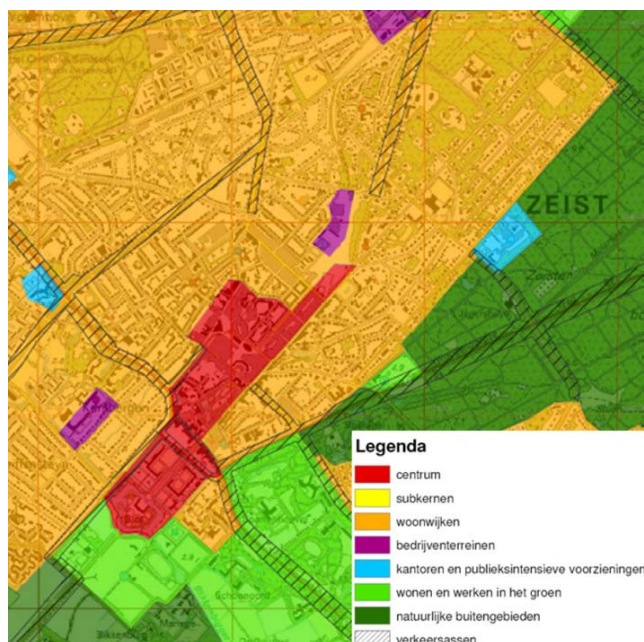
Aangezien er geen aanpassingen aan de huidige groenstructuur (Steynlaan) worden gepleegd en er een groene privé-tuin op het dak van de nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd, voldoet het plan aan de kaders van het gemeentelijke groenstructuurplan.



3.4.7 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen.

1. Ten eerste staat Zeist voor een woningbouwopgave. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen.
2. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen.
3. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een



Gebiedstypen 'Zeist Centrum e.o.'
(bron: Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011)

gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit.

4. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieupgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen.

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliiteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Uit bijgaande figuur blijkt dat het plangebied als gebiedstype 'woonwijken' is aangewezen, direct grenzend aan het gebiedstype 'centrum'.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan.

3.4.8 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de "Welstandsnota 2010" vastgesteld. Deze nota is in de kern gelijk aan de ingetrokken Welstandsnota uit 2008. De vaststelling van de Welstandsnota 2010 houdt verband met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De nieuwe nota bevat aanpassingen van technisch-juridisch aard, die voortvloeien uit de Wabo, maar in essentie verandert er vrijwel niets. De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Zeist en dient als een toetsingkader voor het verlenen van vergunningen om te bouwen. De welstandsnota is ingedeeld in verschillende deelgebieden. Per deelgebied gelden verschillende welstandsnormen, gebaseerd op zogenaamde gebiedsgerichte welstandscriteria.

De gebiedsgerichte welstandscriteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een centrumgebied vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Het plangebied maakt in de welstandsnota deel uit van het gebied "Centrumgebied". Naast algemene criteria wordt er hier bij bouwwerken getoetst op plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

De beoogde planontwikkeling is voorgelegd aan de welstandscommissie (Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Zeist). Mede naar aanleiding van

doorgevoerde wijzigingen op de eerder geuite op- en aanmerkingen hebben zij een positief advies (d.d. 22 maart 2013) gegeven op het plan.

3.4.9 Gemeentelijk archeologiebeleid

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In hoofdstuk 5 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.4.10 Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inrijgebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

Voor een beschrijving van de wateraspecten in het plangebied wordt verwezen naar de 'waterparagraaf' in paragraaf 5.6 van deze plantoelichting.

3.4.11 Parkeerbeleidsnota

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

Voor de woonwijken/buurtten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

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

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

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

Het aantal parkeerplaatsen per woning is bovendien afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs.

Bij nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers.

In paragraaf 4.2 wordt nader op het parkeren in het plangebied ingegaan. Geconcludeerd wordt dat aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan.

3.4.12 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het gemeentelijke beleid.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundig plan

Voor het Enecoterrein is door de initiatiefnemers een plan ontwikkeld om het terrein opnieuw in te richten en een nieuwe functie te geven. Het plan bestaat uit twee onderdelen:

1. Sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen in het gebied tussen de Antonlaan en de Geiserlaan en vervolgens nieuwbouw;
2. een functiewijziging van het bestaande gebouw aan de zuidwestkant van terrein (een gemeentelijk monument), gelegen aan de Steynlaan.

Voor de nieuwbouw is gekozen om de stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwing aan de Antonlaan en de Geiserlaan af te maken. Door de reeds bestaande bebouwing aan de Steynlaan ontstaat hierdoor een gesloten bouwblok.

De nieuwbouw bestaat uit een bouwblok met een ondergrondse parkeergarage voor de woningen, winkels op de begane grond en twee bouwmassa's met appartementen daarboven.

Het gebouw aan de zijde van de Geiserlaan telt 4 verdiepingen (waarvan 3 bouwlagen met appartementen) en de bouwmassa aan de Antonlaan bestaat uit 5 verdiepingen (waarvan 4 bouwlagen met appartementen).

Op de begane grond (in de zogenaamde plint) is ruimte gereserveerd voor de verplaatsing van een bestaande supermark (Hoogvliet) elders uit Zeist alsook een tweetal commerciële ruimten (twee afzonderlijke winkelunits). Deze functies zijn georiënteerd op de Antonlaan.

Het dak van de supermarkt zal ingericht worden als buitenruimte voor de appartementen.

Om aan de parkeerbehoefte van de supermarkt en winkels te voldoen, is er een parkeerterrein op het maaiveld beoogd tussen de bestaande bebouwing van de Antonlaan en de Geiserlaan. Hiervoor wordt een bedrijfshal gesloopt en de bestaande parkeerplaats opnieuw heringericht.

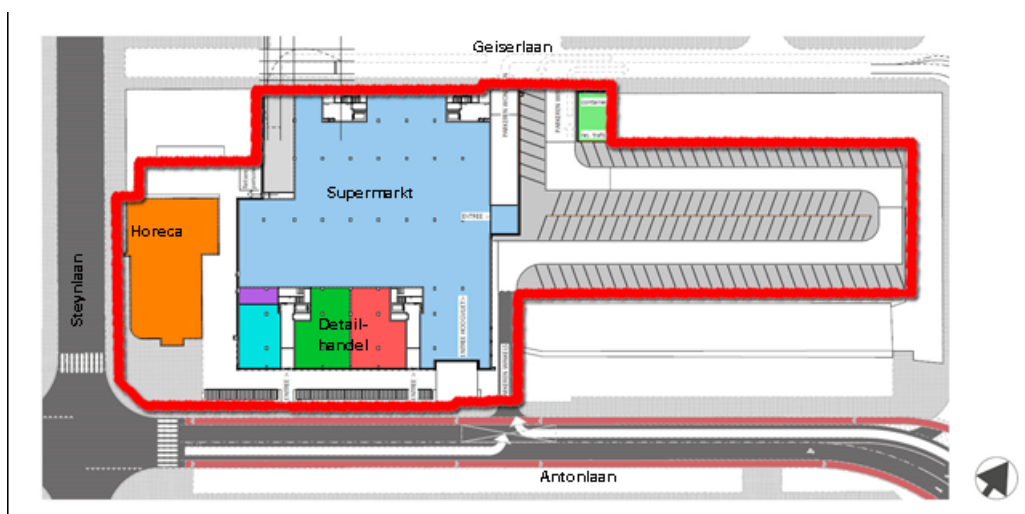
Specifiek voor de appartementen wordt een parkeergarage onder de winkels gerealiseerd. Zie hiervoor ook paragraaf 4.2 van deze plantoelichting.

Het monumentale pand op de hoek Steynlaan – Antonlaan wordt zodanig verbouwd dat ruimte ontstaat voor een horecafunctie op de begane grond, met daarboven 6 appartementen.

Op grond van het bovenstaande bestaat het herontwikkelingsplan voor het Enecoterrein uit het volgende programma:

- supermarkt van circa 1.980 m² bvo op de begane grond;
- een tweetal commerciële ruimten / detailhandel, in totaal circa 340 m² bvo, op de begane grond;
- in totaal 40 appartementen (dure huurwoningen, meer dan € 850 per maand) verdeeld over een tweetal blokken parallel aan de Anton- en Geiserlaan;
- horeca op de begane grond in het monumentale pand aan de Steynlaan, met op de eerste verdieping 6 koopwoningen;
- circa 51 parkeerplaatsen in ondergrondse parkeergarage;
- circa 111 parkeerplaatsen op maaiveld.

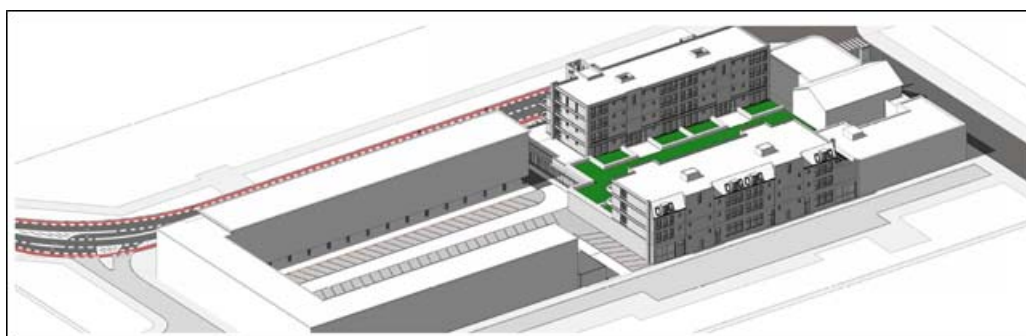
In bijgaande figuren is een impressie van de beoogde planontwikkeling weergegeven.



**Overzicht alomtegenwoordige functies op de begane grond
(bron: Ontwerp De Woning Zeist, 17 december 2015, bewerkt met C)**



Impressie noordzijde (bron: Ontwerp De Woning Zeist, 17 december 2015)



Impressie oostzijde (bron: Ontwerp De Woning Zeist, 17 december 2015)

Op basis van dit stedenbouwkundig programma van eisen zijn in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan een aantal elkaar deels tegensprekende behoefte-onderzoeken opgesteld. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte aan een supermarkt en 2

commerciële ruimten, opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en vormt thans de onderbouwing daarvan.

Hierna zijn de belangrijkste conclusies van het rapport weergegeven.

Trede 1: Is er een actuele behoefte aan de vestiging van Hoogvliet in Zeist?

De voorgenomen vestiging van een (Hoogvliet) supermarkt van 1.980 m² bvo (circa 1.580 m² wvo) in de project De Wending (Enecoterrein) te Zeist voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ook na de beoogde uitbreiding van het supermarktaanbod in Kerckebosch en De Clomp resteert ruimte. We becijferen de uitbreidingsbehoefte aan supermarkten in totaal op 4.440 m² wvo tot 2025 (scenario 'gematigde groei'). Dit is een fractie lager dan de maximale plancapaciteit van 4.820 m² wvo (inclusief het voorliggende initiatief), maar past binnen de marges (=/- 20%), zij het dan aan de bovenkant van de marge. In de praktijk knelt dit (nog) niet, omdat:

- een deel van de harde plancapaciteit vermoedelijk niet wordt gerealiseerd in de komende tien jaar;
- er ook uitval plaatsvindt van verlieslatende (te kleine) winkels in de supermarkt- en dagelijkse sector;
- de supermarktenbestedingen vermoedelijk verder toenemen, met als resultante meer uitbreidingsbehoefte;
- het voor een groot deel uitbreidingsmeters betreft, die een lager dan gemiddelde vloerproductiviteit kennen, waardoor er per saldo meer uitbreiding mogelijk is.

Kortom, de werkelijke toevoeging ligt dus vermoedelijk wat lager, de uitbreidingsmogelijkheden wat hoger.

Supermarkt Hoogvliet vult een gat op wat ontstaan is na de sterke versmalling van het supermarktaanbod in Zeist, namelijk die van een prijsagressieve full service supermarkt. Hoogvliet is bovendien de enige vestiging in Zeist, maar geen onbekende in de plaats (tot 2013 exploitteerde Hoogvliet een supermarkt in Zeist) en regio.

Hoogvliet scoort op de uniciteit van de formule. De terugkeer van Hoogvliet betekent in kwalitatief opzicht een welkome verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument.

De beoogde functie van Hoogvliet is een plaatsverzorgende supermarkt, geschikt voor alle inwoners uit Zeist, met alle vervoersmiddelen. De beoogde locatie, het Enecoterrein, voldoet aan alle uitgangspunten: in omvang, ligging aan de rand van het centrum, bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten. Een locatie aan de rand van het centrum geniet sterk de voorkeur boven een solitaire vestiging langs een belangrijke invalsweg. Aan de rand van het centrum zal sprake zijn van wisselwerking tussen het kernwinkelgebied en De Wending; een supermarkt (ver) buiten het centrum leidt niet tot kruisbestuiving.

Naast Hoogvliet voorziet het plan in de realisatie van maximaal 340 m² bvo (circa 270 m² wvo) aan commerciële ruimte. Deze units zijn in metrage zwaar ondergeschikt aan de supermarkt en ook alleen levensvatbaar bij realisatie

van de supermarkt. De units zijn laaggeprijsd. Dat maakt een keur aan functies mogelijk en laat ook ruimte voor experiment.

Trede 2: Is een deel van de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?

Het beoogde project betreft tevens herstructurering van bestaand vastgoed in stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan de tweede trede.

Met de komst van het project De Wending en supermarkt Hoogvliet krijgt het monumentale Enecoterrein een tweede leven.

Door de centrum-rand-ligging profiteert het centrum van de supermarkt als versterking van de Slotlaan als bronpunt. Dit is niet het geval wanneer de supermarkt zich op grote afstand van het centrum vestigt.

Leegstand in Zeist is relatief kleinschalig; de gemiddelde omvang van een leegstaand pand bedraagt 183 m² vvo. Slechts drie panden hebben een omvang tussen de 800 en 1.000 m² vvo. Dit betreffen onder meer een voormalige kringloopwinkel en autodealer. Naar moderne eisen is dit te klein voor een volwaardige supermarkt en zijn de plekken ongeschikt.

In het centrum van Zeist staan ruim 50 panden leeg, met een totale omvang van ruim 8.500 m² vvo. Door versnippering over het centrum is het niet of nauwelijks mogelijk om een unit te realiseren waar een volwaardige supermarkt kan worden ingepast.

Daarnaast zijn locaties met directe aansluiting op parkeren niet of nauwelijks voorhanden in het kernwinkelgebied. Als die er al zijn, zal parkeren gedeeld moeten worden met andere functies/voorzieningen.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

De derde trede is feitelijk niet relevant, daar het hier gaat om een herstructurering van bestaand vastgoed in stedelijk gebied.

(Ruimtelijke) effecten

Geprojecteerd op het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van maximaal 7,3%² in metertermen bijna 800 m² vvo. In werkelijkheid zal dit percentage echter lager uitvallen, omdat de terugkeer van Hoogvliet leidt tot een hogere koopkrachtbinding c.q. lagere koopkrachtafvloeiing.

Door de overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep, locatietype) en de korte afstand zal de Jumbo aan de Korte Steynlaan het grootste omzeteffect ervaren, indicatief ligt dat boven de € 15.000 per week. Dit brengt de exploitatie niet in de gevarenszone. Mocht het initiatief onverhoopt wel tot uitval van de Jumbosupermarkt leiden, dan nog resteren er voldoende alternatieven, zowel voor de lokale consument als voor het supermarktpand in kwestie.

De andere supermarkten zullen als gevolg van de komst van Hoogvliet een beperkte(re) omzetederving ervaren.

² Berekening: € 6,5 miljoen / (10.900 m² vvo * € 8.189 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten).

De supermarkttontwikkeling leidt niet tot uitval, sterk oplopende leegstand, of aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat of duurzame ontwikkeling.

De aanvullende commerciële ruimten (maximaal 340 m² bvo) zijn afhankelijk van de supermarkttontwikkeling en dusdanig klein en divers, dat hiervan geen noemenswaardige negatieve (ruimtelijke) effecten uitgaan.

Appartementen

Daarnaast is los van het rapport van Bureau Stedelijke Planning op basis van de actuele regionale afspraken conform de woonvisie van de gemeente Zeist (zie paragraaf 3.4.2 en 3.4.3) nog eens gekeken naar de behoefte aan de appartementen in De Wending.

Onderzoeksgebied en verwachte huishoudensgroei

Ook voor de appartementen geldt dat hoewel het gaat om de herontwikkeling van een bestaande en bebouwde binnenstedelijke locatie, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de zienswijzen en in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of er behoefte is aan de beoogde ontwikkelingen. Om daarvoor een objectief toetsingskader te hebben is aangesloten bij de Laddertoets uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Daartoe is het onderzoeksgebied vastgesteld aan de hand van verhuisbewegingen, waarbij doorgaans de gemeente waar de ontwikkeling plaatsvindt het primaire onderzoeksgebied vormt. In dit geval is dat Zeist. Het secundaire onderzoeksgebied zijn de gemeenten waarmee Zeist een relatief sterke verhuisrelatie heeft, zijnde Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, Houten, Soest en de Bilt.



Figuur: Ligging onderzoeksgebied.

In Zeist en de omliggende gemeenten (Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, Houten, Soest en de Bilt) waarmee Zeist van oudsher een sterke verhuisrelatie heeft (bron: CBS) groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2025 met circa 9.600, waarvan circa 2.100 in Zeist (bron: Primos Prognose 2014). Daarmee bedraagt de additionele woningbehoefte in de regio eveneens 9.600. Immers, voor elk toekomstig extra huishouden is een extra woning nodig.

De Wending ligt op het scharnierpunt tussen een centrum-stedelijk en buiten-centrum woonmilieu en heeft kenmerken van een centrum-stedelijk woonmilieu: gestapeld en in de nabijheid van diverse voorzieningen. Het project sluit aan op de wensen/behoefte van verhuiscandidate met voorkeur voor een centrum-stedelijk of buiten-centrum woonmilieu. Uit bestaand onderzoek (bron: WoON 2012) blijkt dat circa een derde (32%) van de verhuiscandidate op zoek naar een woning in deze woonmilieu; geprojecteerd op de eerder genoemde prognose betreft dit circa 3.100 huishoudens. Binnen die twee woonmilieu wenst meer dan de helft (52%) een meergezinswoning, oftewel ca. 1.600 huishoudens. Dit sluit aan op de Woonvisie Zeist 2013-2015. Daarin werd reeds geconstateerd dat zowel het aantal huishoudens als de vraag naar vrije sector huurwoningen in Zeist stijgt.

	Woonmilieu	%	Woningtype	%	Segment	%
Totaal	Centrum-stedelijk	3	Meergezins	39	Koop	12
	Buiten-centrum	29			Huur	27
	Groen-stedelijk	22				
	Centrum-Dorps	37	Eengezins	61	Koop	45
	Landelijk	9			Huur	16
<i>Totaal</i>		<i>100</i>		<i>100</i>		<i>100</i>

Woonmilieu	Centrum-Stedelijk & Buiten-Centrum	Meergezins	52	Koop	13
				Huur	39
		Eengezins	48	Koop	26
				Huur	22
<i>Totaal</i>			<i>100</i>		<i>100</i>

Bron: WoON 2012

Tabel: Overzicht woonwensen verhuiscandidate in de woningmarktregio

Aanbod

Na het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag is het van belang om het relevantie concurrerende aanbod te inventariseren. Welke projecten zijn min of meer vergelijkbaar met De Wending, en hoeveel (vergelijkbare) woningen worden hier gerealiseerd? Resteert er voldoende behoefte voor De Wending?

In het gehele onderzoeksgebied bestaat de harde plancapaciteit in de periode 2015-2025 in totaal uit circa 2.600 woningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen (bron: Planmonitor Wonen, Provincie Utrecht). Hiervan worden ca. 1.600 woningen in de gemeente Zeist gebouwd. In vergelijkbare projecten in de woonmilieu Centrumstedelijk of Buiten-centrum in de gehele woningmarktregio worden in de periode 2015-2025 ca. 300 woningen gerealiseerd. Dit betreffen 10 eengezinswoningen en 40 meergezinswoningen; van circa 260 woningen is het eigendom nog onbekend. Maximaal worden er

in de gehele woningmarktregio tot 2025 dus circa 300 meergezinswoningen gerealiseerd in de woonmilieus Centrum-stedelijk of Buiten-centrum.

Conclusies

- Volgens prognoses groeit het aantal huishoudens in de woningmarktregio in de komende 10 jaar met in totaal 9.600 en bedraagt de harde plancapaciteit 2.600 woningen. Daarmee is sprake van een kwantitatieve behoefte aan 7.000 woningen. Binnen het project worden 46 woningen gerealiseerd en dit past daarmee binnen de geconstateerde kwantitatieve behoefte.
- De projectlocatie in Zeist betreft een Centrum-stedelijk / Buiten-centrum woonmilieu. Ongeveer 32% van de verhuisgeneigde huishoudens wenst een woning in de woonmilieus Centrumstedelijk of Buiten-centrum (in totaal 3.100 huishoudens). In vergelijkbare projecten (in hetzelfde woonmilieu) in de woningmarktregio, worden in deze periode 300 woningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een behoefte aan 2.800 woningen en past project De Wending in principe binnen de behoefte.
- Ongeveer 1.600 huishoudens hebben behoefte aan een meergezinswoning. De plancapaciteit bedraagt naar verwachting maximaal 300 meergezins-woningen.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Ontsluiting

Zoals ook in de beschrijving van de bestaande situatie in hoofdstuk 2 is aangegeven, ligt het plangebied ingeklemd tussen diverse wegen; de Antonlaan in het zuidoosten, de Steynlaan in het zuidwesten en de Geiserlaan in het noordwesten. Het zijn ook deze wegen die voor een (in)directe ontsluiting van het plangebied zorgen.

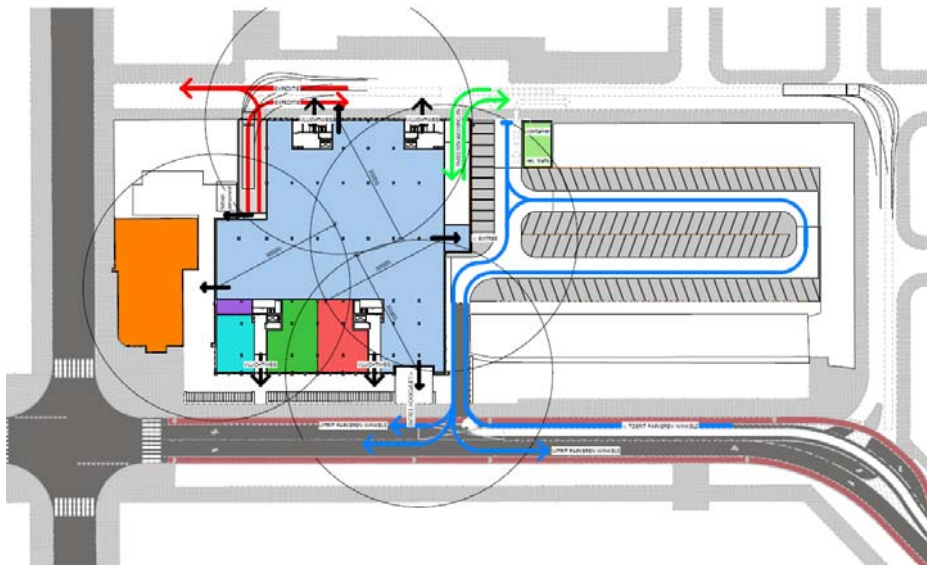
Voor de appartementen wordt een parkeergarage onder de winkels gerealiseerd. Deze parkeergarage wordt ontsloten door een 'eigen' in- en uitrit op de Geiserlaan, welke zich aan de noordwestzijde van het complex bevindt.

Ook de bevoorrading van de winkels vindt aan de zijde van de Geiserlaan plaats. Het zuidwestelijk deel van het plangebied wordt hiervoor zodanig ingericht dat ruimte geboden wordt voor een opstelplaats voor laden en lossen en bijbehorende expeditieruimte.

De winkels zijn te bereiken via een parkeerplaats op maaiveld vanaf de Antonlaan. Omdat zowel de inrit alsook de uitrit van deze parkeerplaats op de Antonlaan aansluit, worden de verschillende verkeersstromen zoveel mogelijk gescheiden.

De toegankelijkheid van het complex zelf vindt plaats door middel van diverse gescheiden toegangen. De woningen hebben een viertal eigen portiekontsluitingen. Voor de supermarkt geldt dat deze zowel een entree heeft aan de Antonlaan alsook direct aan het aangrenzende parkeerterrein. De winkels hebben een toegangsdeur vanuit de Antonlaan.

In bijgaande figuur is de verkeersafwikkeling in beeld gebracht.



Figuur: Ontsluiting De Wending. Bron: Het Facilitair Bureau, bewerking mRO.
(rood=bevoorradingsverkeer/groen=bewoners/blauw=bezoekers van supermarkt, commerciële units, horeca en bewoners).

4.2.2 Verkeersproductie en beoordeling effecten

Om de te verwachten verkeersproductie van de beoogde planontwikkeling in beeld te brengen, en ook om te beoordelen wat de effecten zijn op de aangrenzende wegen, is door adviesbureau Vitence mobiliteit een mobiliteitstoets uitgevoerd (2 maart 2015), welke als bijlage bij deze plantoelichting is toegevoegd. Kort na het gereedkomen van deze mobiliteitstoets heeft de gemeenteraad echter de Centrumvisie vastgesteld en daarin voor een nieuwe verkeersvariant gekozen die gevolgen heeft voor de onderhavige planontwikkeling. Alvorens daarop in te gaan, worden eerst nog de belangrijkste resultaten van de mobiliteitstoets van Vitence hieronder weergegeven.

Te verwachten verkeersproductie

Voor het berekenen van de te verwachten verkeersproductie is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens over verkeersgeneratie van het CROW uit 2013. Deze verkeersgegevens zijn gebaseerd op een matige stedelijkheidsgraad rondom de schil van een centrum en geven de gemiddelde intensiteit van het gemotoriseerde verkeer per etmaal op een werkdag.

Hieruit blijkt dat de verkeersproductie als gevolg van de beoogde planontwikkeling met 2.144 motorvoertuigen per etmaal toeneemt op een gemiddelde werkdag (283 mvt/etmaal als gevolg van de woningen en ca. 1.861 mvt/etmaal als gevolg van de overige voorzieningen).

Ten opzichte van de oude functies op het Enecoterrein (kantorengedebied en bedrijventerrein) neemt de verkeersproductie door het bouwplan De Wending met circa 1.150 motorvoertuigen per etmaal toe.

Effecten verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet

Op grond van de verkeersstellingen (uit 2013) die op de omliggende wegen (Antonlaan, Steynlaan, Geiserlaan en Martin Luther King Laan) zijn

uitgevoerd, in combinatie met de verkeersproductie en routing van het plan 'De Wending', is bepaald wat de effecten zijn op de omgeving.

Op basis van de berekende verkeersproductie en de routing van de verschillende doelgroepen is een berekening gemaakt van de te verwachte toename per wegvak. Om een inschatting van de toekomstige verkeersstromen te maken is ook aanvullend onderzoek uitgevoerd ter hoogte van de uitrit van de parkeergarage van de Jumbo aan de Antonlaan.

Uit dit onderzoek bleek dat 60% van de Jumbobezoekers de garage verlaten richting Zeist-Oost en 40% richting het centrum. Het inkomende verkeer was verdeeld in een verhouding van 50% - 50%.

Tevens is gebruik gemaakt van de analyses van de toekomstige verkeersstromen op het kruispunt Antonlaan/Steynlaan/Slotlaan, zoals deze zijn weergegeven in de rapportage "Kruispuntanalyse diverse varianten Antonlaan/Steynlaan/Slotlaan" van DTV Consultants B.V.. Deze analyses laten zien dat circa 26% van het gemotoriseerde verkeer vanuit de Antonlaan rechtsaf richting Steynlaan rijdt.

Antonlaan

De verkeersbewegingen van de supermarkt en de detailhandel worden voornamelijk via de Antonlaan afgewikkeld. Dit deel van de Antonlaan is gecategoriseerd als weg van de tweede orde (maximaal 10.000 mvt/etmaal). Uit de verkeerstellingen uit 2013 bleek dat op een werkdag gemiddeld 5.644 motorvoertuigen per etmaal over de Antonlaan rijden. Met een gewijzigde verkeerssituatie op de Antonlaan en de reeds berekende toenames van de omvang van de verkeersstromen levert dit op de Antonlaan niet tot een overschrijding van de maximale verkeersintensiteiten en blijven de verkeersintensiteiten ook in 2025 (het maatgevende jaar) ruim beneden de grenswaarde van 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Verwacht wordt dat ook na het instellen van deze maatregel de Antonlaan het extra verkeer als gevolg van het plan De Wending op een goede manier zal kunnen afwikkelen.

Omliggende woonstraten

Op een deel van de Geiserlaan en de Martin Luther Kinglaan gaan naar verwachting circa 300 motorvoertuigen per etmaal extra rijden. Het betreft met name de toekomstige bewoners uit het plan 'De Wending'. Zoals uit de verkeerstellingen is gebleken zijn de huidige verkeersintensiteiten laag. De woonstraten kunnen dit extra verkeer prima verwerken. Daarnaast zal ook het laad- en losverkeer van de supermarkt gebruik maken van de route. Het betreft enkele voertuigen per dag en ook dit verkeer zal door deze woonstraten goed kunnen worden verwerkt.

Kruispunten

De verkeersintensiteiten op wegvakken is voor de verkeersafwikkeling rondom De Wending niet maatgevend, de doorstroming op kruispunten is hierin bepalend. Twee kruispunten krijgen in relatieve zin meer verkeersaanbod te verwerken als direct gevolg van realisering van De Wending. Het gaat om de kruising Antonlaan - Martin Luther Kinglaan en de kruising Antonlaan - Steynlaan.

De kruising Antonlaan - Martin Luther Kinglaan is in de huidige situatie geen knelpunt wat betreft de verkeersafwikkeling. Verwacht wordt dat ook na

realisatie van het plan De Wending er op dit kruispunt geen zodanige toename van het verkeer zal zijn dat dit kruispunt alsnog een knelpunt in de verkeersafwikkeling gaat vormen.

Wel ontstaat een knelpunt op het kruispunt Antonlaan – Steynlaan, wat in het DTV-rapport (versie 1.5) is geconstateerd. Dit knelpunt wordt maar deels veroorzaakt door het extra verkeer vanuit De Wending. Immers, het knelpunt bestaat nu al, in de huidige situatie zonder De Wending. Dit knelpunt is ingegeven door de huidige verkeerscirculatie in het centrum, de zogenaamde conflictvrije verkeersregeling op kruispunt Antonlaan– Steynlaan zelf en de prioritering van de bussen. Gekeken moet worden of het binnen de beperkte ruimte rondom het kruispunt mogelijk is om meer verkeerscapaciteit te realiseren of om aanpassingen aan de verkeerscirculatie rondom het kruispunt te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om ook in de toekomst de verwachte verkeersstromen rondom dit kruispunt op een goede wijze af te wikkelen. Met andere woorden, het kruispunt Antonlaan– Steynlaan moet sowieso aangepast worden, ook zonder de beoogde planvorming van De Wending.

Toets verkeerskundige onderdelen in het bouwplan

Naast de te nemen bovengenoemde maatregelen (meer verkeerscapaciteit te realiseren nabij kruispunt Antonlaan – Steynlaan of om aanpassingen aan de verkeerscirculatie rondom het kruispunt te treffen), zijn er ook diverse verkeerskundige onderdelen in het bouwplan (laden&lossen, parkeren bezoekers voorzieningen, parkeren bewoners, fietsenstalling, in/ uitritten en looproutes) beschouwd, evenals de beoogde herontwikkeling van de Gammalocatie aan Martin Luther Kinglaan – Geiserlaan. Hiervoor worden geen problemen verwacht.

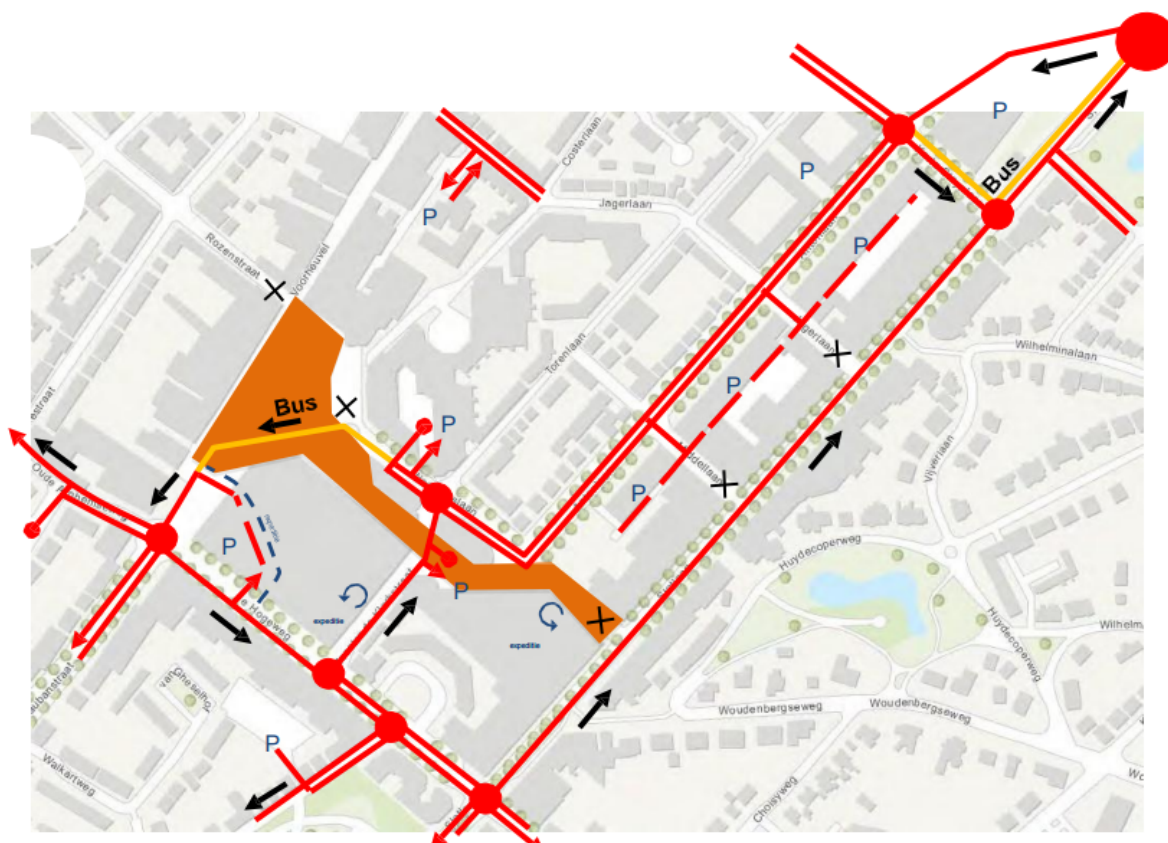
Consequenties verkeersvariant Centrumvisie en kruispunt analyse DTV:

Zoals gesteld heeft de gemeenteraad na het gereed komen van de mobiliteitstoets van Vitence (maart 2015) de Centrumvisie vastgesteld en daarin voor een verkeersvariant gekozen die van belang is voor de onderhavige planontwikkeling.

Blijkens het geamendeerde vaststellingsbesluit van de Centrumvisie is gekozen voor de nieuwe (en bij amendement aangepaste)³ verkeerskundige variant uit bijlage 4. Volgens deze variant is ter hoogte van het plangebied sprake van:

- de openstelling van het busstation voor autoverkeer in één richting (naar de verlengde slotlaan);
- autoverkeer in één richting vanaf de rotonde (Slotlaan/Lyceumlaan/Verlengde Slotlaan/Antonlaan) over de Antonlaan richting de kruising Antonlaan-Korte Steynlaan;
- autoverkeer in één richting vanaf de kruising Antonlaan-Kort Steynlaan naar de kruising Antonlaan-Slotlaan.

³ 'Amendement (01-14RV0069) Versterking nieuwe verkeersvariant Centrumvisie' en 'Amendement (02-14RV0069) Hart van Zeist Centrumvisie', bij het vaststellingsbesluit van de Centrumvisie d.d. 3 maart 2015.



Figuur: Gekozen verkeersvariant volgens het 'Amendement Versterking nieuwe verkeersvariant Centrumvisie

Vervolgens is bij de vaststelling van de Centrumvisie d.d. 3 maart 2015 een motie⁴ door de raad aangenomen, waarin de raad het college o.m. verzoekt om de verschillende varianten rondom de Antonlaan-Korte Stynlaan-Slotlaan-busstation opnieuw door te rekenen, en in de berekeningen concreet rekening te houden met De Wending.

Daartoe is door DTV Consultants een kruispuntanalyse uitgevoerd op basis van nieuwe berekeningen en actuele verkeersintensiteiten⁵. Volgens deze kruispuntanalyse levert de in de Centrumvisie gekozen verkeersvariant in alle situaties de beste resultaten op, en kan ook het eerder in de mobiliteitstoets van Vitence naar voren gekomen knelpunt op de kruising Antonlaan-Steynlaan worden opgelost. Het integrale onderzoek van DTV is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en vormt thans de onderbouwing daarvan. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven.

In de kruispuntanalyse van DTV zijn 3 kruispuntvarianten doorgerekend.

⁴ 'Motie (03-14RV0069) Centrumvisie nieuwe berekeningen', bij de vaststelling van de Centrumvisie d.d. 3 maart 2015.

⁵ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

Variant 1: Huidige vormgeving:

- Met bestaande omloop bussen (variant 1a).
- Met gewijzigde omloop bussen (variant 1b).

Variant 2: Toekomstige vormgeving (met gedeeltelijk eenrichtingsverkeer op de Antonlaan en de Korte Steynlaan en het openstellen van het busstation vanuit het centrum):

- Met bestaande omloop bussen (variant 2a).
- Met gewijzigde omloop bussen (variant 2b).

Variant 3: Toekomstige vormgeving (tussenvariant van 1 en 2, met gedeeltelijk eenrichtingsverkeer op de Antonlaan, maar niet op de Korte Steynlaan maar wel het openstellen van het busstation vanuit het centrum):

- Met bestaande omloop bussen (variant 3a).
- Met gewijzigde omloop bussen (variant 3b).

Elk van de varianten is onderzocht voor 3 intensiteitsscenario's.

- Scenario 1: basissituatie 2013 (conform huidige situatie);
- Scenario 2: conform scenario 1 met wijziging verkeerscirculatie (Centrumvisie / amendementsvariant);
- Scenario 3: conform scenario 2 met ontwikkeling De Wending.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het DTV-onderzoek luiden:

- Variant 2 levert in alle situaties de beste resultaten op gevolgd door variant 3 en variant 1. In alle onderzochte varianten blijkt de avondspits bepalend te zijn.
- De bestaande situatie (variant 1) leidt in de avondspits in alle scenario's tot een zwaarbelaste situatie. Alleen in scenario 1 blijkt dat er nog een restcapaciteit is van 5%. Dit is echter onvoldoende voor een robuuste oplossing. Hierbij valt te denken aan een toekomstvaste oplossing en mogelijkheden van prioriteitsverlening aan het openbaar vervoer.
- Bij scenario 2 levert variant 2 goede resultaten op en is variant 3 kritisch te noemen. Variant 1 levert problemen op met de verkeersafwikkeling.
- Bij scenario 3 blijkt alleen variant 2 een adequate verkeersafwikkeling te hebben. De varianten 1 en 3 leveren problemen op, omdat het te druk wordt rondom de kruispunten als gevolg van de ontwikkeling van De Wending.
- Een verandering van de busomloop, waarbij alle bussen richting kruispunt Antonlaan – Steynlaan moeten omrijden via de rotonde en de Antonlaan, blijkt niet veel invloed te hebben op de resultaten. In de varianten 1 en 3 is het zelfs een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De gemiddelde verliestijden nemen toe ten opzichte van de bestaande omloop. Ook is het zo dat sommige lijnen twee maal het geregelde kruispunt moeten passeren.

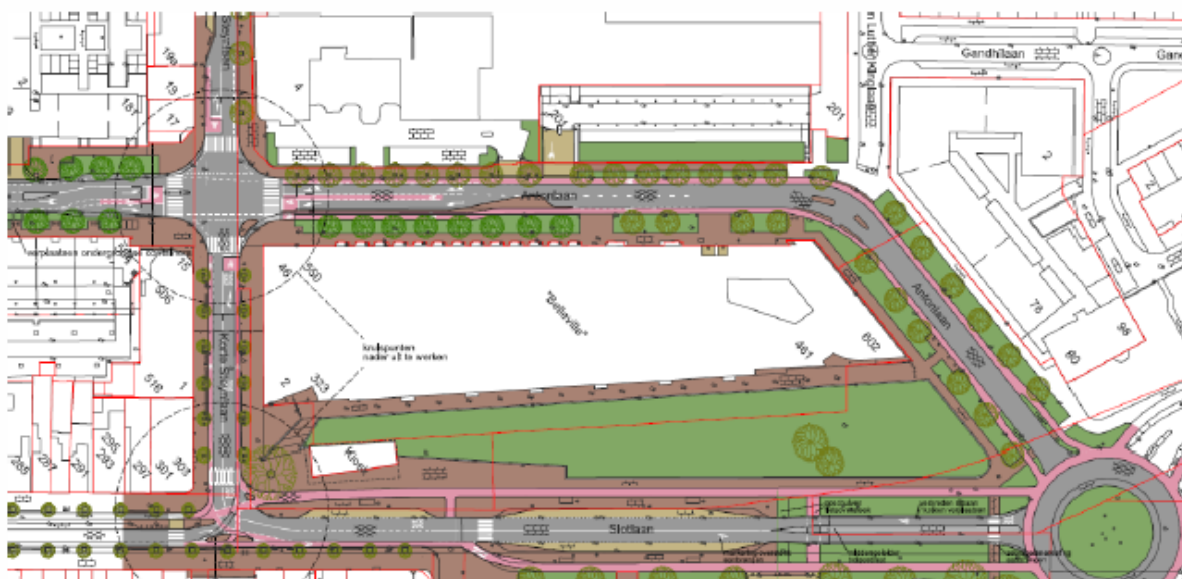
Naar aanleiding van de conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Omdat blijkt dat variant 2 leidt tot de beste verkeersafwikkeling, wordt aanbevolen om deze variant verder uit te werken.

- Op het “ongeregelde” kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan wordt aanbevolen om de linksafslaande fietsers vanaf de Slotlaan op de rijbaan te laten opstellen. In het schetsontwerp is het autoverkeer (rechtsaf) en het fietsverkeer (linksaf) vanaf de Slotlaan conflicterend.
- Omdat een verandering van de busomloop geen structurele verbetering oplevert voor de verkeersafwikkeling wordt aanbevolen om deze niet te wijzigen. Een andere busomloop vergt ook een reconstructie van het busstation ten aanzien van de perrons. Alleen bij een keuze voor variant 2 is het te overwegen. Het standpunt van de consessiebeheerder (provincie Utrecht) is in dit verband ook relevant.

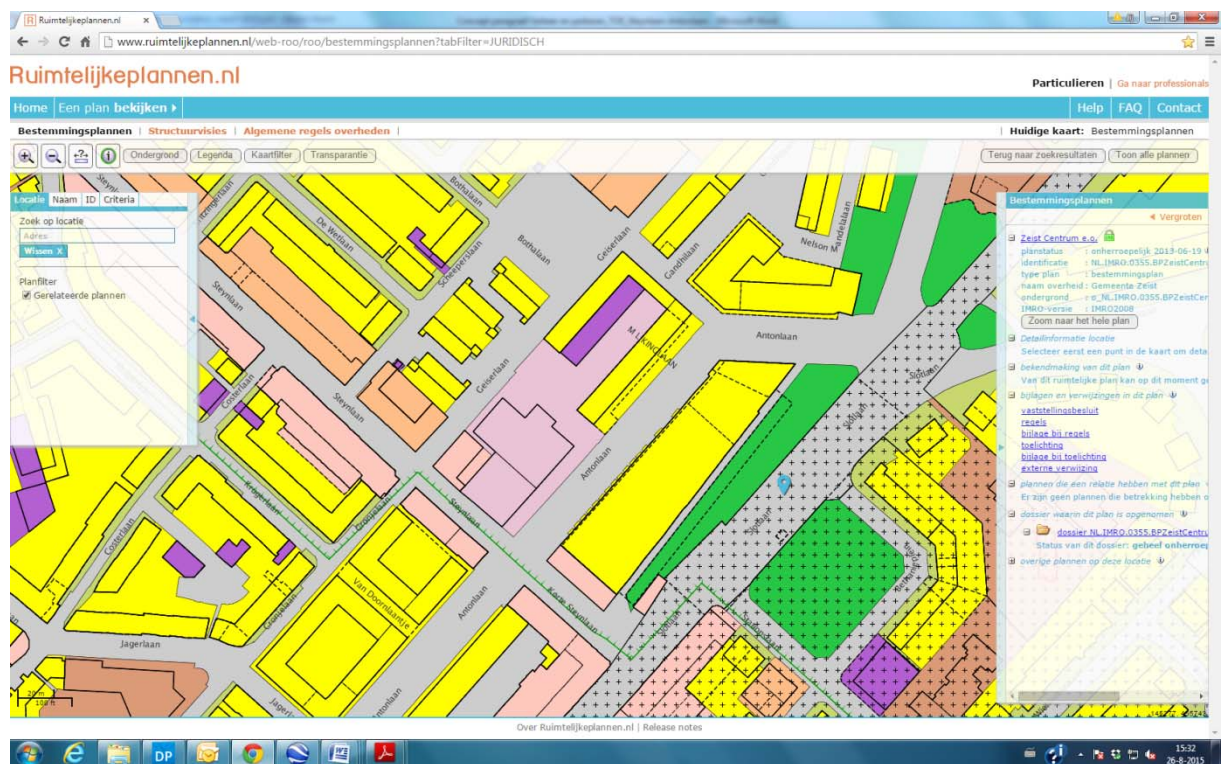
Planologische uitvoerbaarheid

Uit de kruispuntanalyse van DTV komt naar voren er geen verkeerskundige belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. De verkeersvariant zoals in de Centrumvisie gekozen geeft in alle situaties de beste resultaten en het kruispunt Antonlaan-Steynlaan vormt geen knelpunt. Ook planologisch zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de in de Centrumvisie gekozen verkeersvariant. Hieronder is de toekomstige vormgeving van Kruispuntvariant 2 weergegeven met gedeeltelijk eenrichtingsverkeer op de Antonlaan en de Korte Steynlaan en het openstellen van het busstation vanuit het centrum.



Kruispuntvariant 2

De toekomstige vormgeving van kruispuntvariant 2 is heel goed mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. De verkeersbestemming is zo ruim dat een eventuele herinrichting van het profiel daarbinnen kan worden gerealiseerd, en geen herziening van het bestemmingsplan nodig is. Overigens zijn de geldende verkeersbestemmingen voor dit gebied zo ruim dat ook andere kruispuntvarianten mogelijk zijn zonder dat daarvoor planologische belemmeringen bestaan.



Nu is gebleken dat er geen verkeerskundige of planologische belemmeringen zijn om de door de raad gekozen verkeersvariant te realiseren, is een adequate verkeersontsluiting mogelijk en uitvoerbaar. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.3 Parkeren

Zoals reeds in paragraaf 3.4.9 is aangegeven, dient bij nieuwe ontwikkelingen getoetst te worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsnota, waarbij er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet worden voor zowel bewoners als bezoekers.

Daarbij worden per functie parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op de Parkeernota van de gemeente Zeist en de parkeerkencijfers van het CROW. Vervolgens wordt er gekeken of dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen mogelijk is. Dit gebeurt op basis van aanwezigheidspercentages zoals door het CROW zijn weergegeven in Publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. De laatste stap bij het vaststellen van de parkeerbalans is het inventariseren van het daadwerkelijk aantal parkeerplaatsen in het bouwplan zowel openbaar als niet openbaar toegankelijk. In de reeds genoemde mobiliteittoets (d.d. 2 maart 2015) van adviesbureau 'Vitence mobiliteit' is dit nader uiteengezet. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

Benodigd aantal parkeerplaatsen

Aangezien voorliggende planontwikkeling uitgaat van ca. 1.980 m² bvo voor een supermarkt, ca. 340 m² bvo voor commerciële verkoopruimte, ca. 440 m² bvo voor een horecafunctie (eetcafé), 40 dure huurwoningen en 6

koopwoningen in het goedkope segment, dient uitgegaan te worden van 195 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal/ m2 (b.v.o.)	Norm	Benodigd aantal parkeerplaatsen *
Woningen duur segment	40	1,7	68
Woningen goedkoper segment	6	1,3	8
Supermarkt	1.980 m2	4,1 / 100 m ² bvo	82
Kleine detailhandel	340 m2	2,9 / 100 m ² bvo	10
Eetcafé	440 m2	6 / 100 m ² bvo	27
Totaal			195

* Per functie is het benodigd aantal parkeerplaatsen afzonderlijk afgerond

Tabel: Parkeerbehoefte plan De Wending

Dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen

Bij het vaststellen van de parkeerbalans mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeervoorzieningen door de verschillende functies. Dit omdat de parkeervraag van verschillende functies niet samenvalt in de tijd, is gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk (dubbelgebruik). Met behulp van de aanwezigheidspercentages uit Publicatie 317 van het CROW is vastgesteld dat het piekmoment in de parkeervraag van de voorzieningen in De Wending plaatsvindt op de koopavonden. Voor het dubbelgebruik is dit het maatgevende moment. Het CROW hanteert de volgende aanwezigheidspercentages op dit piekmoment:

- Woningen
 - o Bewoners 80%
 - o Bezoekers 70%
- Supermarkt 80%
- Kleine detailhandel 75%
- Eetcafé 90%

Op de overige momenten van de week zijn de aanwezigheidspercentages per saldo lager en zijn daarom verder ook niet in beeld gebracht.

Op grond van de beoogde functies en rekening houdend met de aanwezigheidspercentages op het piekmoment, dienen in het plangebied minimaal 159 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In bijgaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

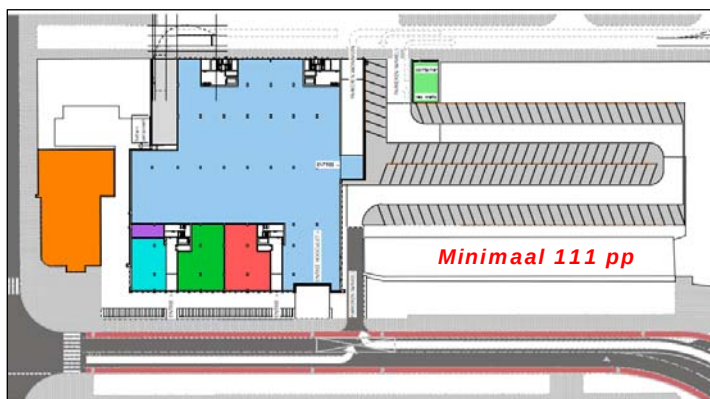
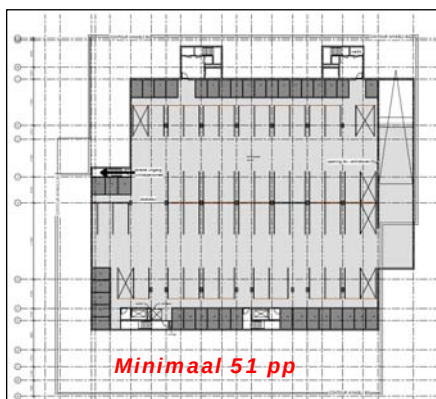
Functie	Parkeerplaatsen volgens norm	Aanwezigheidspercentage (%)	Aantal benodigde parkeerplaatsen *
Woningen			
- Bewoners	62	80	50
- Bezoekers	14	70	10
Supermarkt	82	80	66
Kleine detailhandel	10	75	8
Eetcafé	27	90	25
Totale parkeerbehoefte piekmoment			159

* Per functie is het benodigd aantal parkeerplaatsen afzonderlijk afgerond

Tabel: Benodigd aantal parkeerplaatsen in het plangebied op grond van de aanwezigheidspercentages

In het plan is hierop als volgt invulling aan gegeven.

- Het parkeren voor de woningen vindt plaats in een ondergrondse parkeergarage onder de commerciële ruimten. In deze parkeergarage is ruimte voor 51 parkeerplaatsen (46 voor de woningen, 5 voor de horecavoorziening).
- Het parkeren voor de supermarkt en de overige functies vindt plaats op maaiveld in de 'haak' van het U-vormig appartementengebouw aan de noordoostzijde van het plangebied. Er wordt ruimte geboden aan minimaal 111 parkeerplaatsen. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Overzicht parkeerplaatsen binnen het plangebied; links impressie indeling van de parkeergarage onder de winkels en rechts het parkeren op maaiveld

(bron: Ontwerp De Wending Zeist, 17 december 2013, bewerkt mRO)

Hiermee zijn in totaal minimaal 162 parkeerplaatsen binnen het plangebied (en dus 'op eigen terrein') aanwezig, die ook voor een groot deel voor het publiek toegankelijk zijn. In de parkeernorm van de woningen is bovendien rekening gehouden met een aandeel parkeerbehoefte van bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning, als onderdeel van het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze bezoekers dienen gebruik te maken van de openbare parkeervoorziening binnen het plangebied en niet van de bewonersgarage. Het openbare parkeerterrein blijkt voldoende groot om ook op het piekmoment te voorzien in de parkeerbehoefte voor het bezoekers aan de woningen, de voorzieningen en de supermarkt. Op het eerder vastgestelde piekmoment blijken er 109 openbare parkeerplaatsen noodzakelijk te zijn (zie parkeerbehoefte supermarkt, horeca, kleine detailhandel en bezoekers woningen op het piekmoment).

Conclusie

In het plan De Wending zijn 162 parkeerplaatsen opgenomen om aan de parkeerbehoefte te volden van alle verschillende functies in het plan. 51 parkeerplaatsen zijn voor de bewoners van de appartementen in het plan De Wending en de werknemers in de horeca. 111 parkeerplaatsen zijn gelegen op en maaiveldparkeervoorziening binnen het plan en worden gebruikt voor bezoekers aan de supermarkt, de verschillende functies binnen het plan en de bezoekers aan de woningen.

Rekening houdend met dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen voor bezoekers aan de voorzieningen en woningen en werkenden is de maximale parkeerbehoefte 159 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet de parkeerbalans van het plan de Wending en voldoet het aantal parkeerplaatsen in het plan aan de normen voor dergelijke voorzieningen. Het plan De Wending voorziet volledig in de eigen parkeerbehoefte.

4.3 Openbare ruimte en groen

Naast het realiseren van een blokkade bij de kruising Geiserlaan/Steynlaan, wordt de huidige groene blokkade nabij de hoek Geiserlaan/ M.L. Kingstraat verwijderd ten behoeve van de inrichting van de rijbaan. Dit groen was alleen bedoeld als afscheiding / blokkering voor sluipverkeer en komt niet terug in het nieuwe plan.

Daarnaast wordt op het dak van de supermarkt een groot groen dek aangelegd wat gebruikt kan worden door de bewoners van de nieuwe woningen.

Om een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte te realiseren is een zorgvuldig ontwerp hiervan net zo belangrijk als een zorgvuldige architectuur van de bebouwing. Daarom wordt veel aandacht besteed aan het toekomstige beheer en aan de duurzaamheid van de details.

4.4 Beeldkwaliteit

Specifiek voor de herinrichting van het Enecoterrein is een beeldkwaliteitplan opgesteld, 'Beeldkwaliteitplan De Wending Zeist' (Het Facilitair Bureau, juli 2013- concept) genaamd.

Dit beeldkwaliteitplan is geen dwingend toetsingskader maar heeft vooral tot doel om het ambitieniveau en de beoogde uitstraling van het gebied in beeld te brengen. De welstandsnota van Zeist is en blijft als kader gelden voor de welstandstoets door de welstandscommissie.

Wel is het bovengenoemde beeldkwaliteitplan als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd om zo het beoogde ambitieniveau en bijbehorende uitstraling in beeld te brengen.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw, is dat de Amsterdamse School architectuur als inspiratiebron dient. Dit is vooral ingegeven door het bestaande gebouw op de hoek Steynlaan – Antonlaan (gemeentelijk monument Steynlaan nr. 4). Het object is een mooi voorbeeld van de Amsterdamse School architectuur en tekenend voor de historie van de plek.



Bestaand gebouw (gemeentelijk monument) aan de Steynlaan (nr. 4), gebaseerd op de Amsterdamse School

Het gebouw bezit kwaliteit wat betreft gevelindeling, geleding en detaillering.

Hoofdkenmerk van de Amsterdamse School is het gebruik van veel baksteen en het toepassen van versieringen in de gevels, in baksteen of beeldhouwd natuursteen. De vaak plastische gevels zijn meestal gevuld met ladderventers en worden bekroond met steile daken en soms met torentjes versierd.

In het bovengenoemde beeldkwaliteitplan staan richtlijnen voor de gevels, daken, overgang gevel-straat, reclame-uitingen en kleur en materiaalgebruik. Daarbij is onderscheid gemaakt voor de appartementen aan de Geiserlaan, appartementen aan de Antonlaan, alsook de winkels.

Nogmaals wordt benadrukt dat het geen dwingend toetsingskader betreft maar vooral tot doel heeft om het ambitieniveau en de beoogde uitstraling van het gebied in beeld te brengen.

Zoals reeds in paragraaf 3.4.6 is aangegeven, is de beoogde planontwikkeling voorgelegd aan de welstandscommissie (Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Zeist). De commissie is van mening dat er met de voorgestelde gevelaanzichten op een goede wijze is ingespeeld op de eerder geuite opmerkingen en/of bevindingen. Na het aangeven van een paar opmerkingen, geeft de commissie aan met vertrouwen de vervolgaanvraag tegemoet te zien.



Impressie Binnentuin (bron: Ontwerp De Wending Zeist, 17 december 2013)



Impressie vanaf de Antonlaan, o.a. entree winkels (bron: Ontwerp De Wending)

4.5 Bezonningsstudie

Om inzicht te bieden in de te verwachten schaduweffecten van de nieuwe inrichting op de omgeving is een bezonningsstudie opgesteld. De hoogte, breedte, diepte en lengte van de nieuwe gebouwen is op basis van het stedenbouwkundig plan, c.q. het ontwerp, voor De Wending in een 3D model vertaald. De schaduwwerking van het gebouw is voor verschillende periodes van het jaar (begin van de seizoenen op 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) en verschillende tijdstippen op de dag (9 uur, 12 uur, 15 uur en 18 uur) in het model getoond. De resultaten van de bezonningsstudie zijn als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat de schaduwwerking van de beoogde bebouwing geen effect heeft op de percelen ten noorden en oosten (zijde M.L. Kinglaan en Antonlaan) van het plangebied. Ook zorgt de nieuwe bebouwing in het voorjaar, de zomer en het najaar op de verschillende tijdstippen van de dag nauwelijks voor slagschaduw op de woningen en bijbehorende tuinen aan de Geiserlaan. De woning aan de Geiserlaan 31 vormt hierop een uitzondering omdat de slagschaduw van het nieuwe bouwblok aan de Geiserlaan in de ochtend en begin van de middag in het voor- en najaar (deels) tot in de achtertuin reikt. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat ook de bestaande bebouwing op de hoek Steynlaan / Geiserlaan (appartementencomplexen Steynhove en Provant) in de huidige situatie ook al voor schaduwwerking zorgt. De nieuwe bebouwing heeft overigens ook een (beperkt) effect op deze twee appartementencomplexen. Vooral in de ochtend van de verschillende jaargetijden reikt de slagschaduw tot aan de zuidoostgevel van het appartementencomplex Steynhove en noordgevel van het appartementencomplex Provant.

In de winterperiode (in en rond de maand december) zal de slagschaduw over een groot deel van de woningen en bijbehorende tuinen vallen, die gelegen zijn aan de Geiserlaan. Ditzelfde geldt voor de appartementencomplexen Steynhove en Provant op de hoek Steynlaan / Geiserlaan. Ook hiervoor geldt dat de bestaande bebouwing in de huidige situatie ook al voor de nodige schaduwwerking zorgt.

Op grond van het bovenstaande wordt aangenomen dat de schaduwwerking als gevolg van de beoogde nieuwe bebouwing acceptabel is, te meer omdat met de nieuwe ontwikkelingen een transformatie van bestaand stedelijk gebied wordt beoogd waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op een verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit. Naast een verbetering van het plangebied zelf, heeft een dergelijke ontwikkeling ook een positief effect op de uitstraling van het gebied in de (directe) omgeving. Bovendien is reeds aangegeven dat ook de bestaande bebouwing (in de directe omgeving van het plangebied) reeds voor de nodige schaduwwerking zorgt.

5 RANDVOORWAARDEN – OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft. Voor enkele aspecten is specifiek (milieu)onderzoek verricht.

5.1 Geluid

Omdat de beoogde planontwikkeling betrekking heeft op een functiewijziging van het terrein, dient in beeld gebracht te worden of het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

5.1.1 Normstelling en beleid

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

Voor de afweging voor het verlenen van hogere waarden heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De belangrijkste aspecten hieruit zijn dat elke woning ten minste één gevel heeft met een geluidsniveau dat niet hoger is dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen (geluidsluwe gevel) en dat de gemeente geen hogere waarden verleent die hoger zijn dan de voorkeurswaarde plus 10 dB.

Het geluidbeleid geldt ook voor situaties in 30 km/uur-gebieden. Voor plannen die niet aan de Wet geluidhinder getoetst hoeven te worden moet de geluidsbelasting worden bepaald. Als deze hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, gelden de voorwaarden uit de beleidsregel. Concreet komt dit op het volgende neer:

- Indien blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh overschrijdt, worden aanvullende voorwaarden gesteld:

- Er geldt een eis voor het realiseren van een geluidluwe gevel voor iedere woning.
- Tevens geldt een inspanningsverplichting om aan deze luwe gevel per etage minimaal één verblijfsruimte te realiseren.
- Ten minste één buitenruimte dient te zijn gelegen aan de geluidluwe zijde.
- De plafonds van balkons, loggia's en galerijen dienen te worden voorzien van een geluidabsorberende afwerking.
- Bij het bepalen van de geluidwerende voorzieningen in de gevel (Bouwbesluit), dient rekening gehouden te worden met alle relevante geluidbronnen (inclusief de 30 km/uur-wegen).

5.1.2 Relatie met het plangebied

Het plan ligt niet in de zone van een geluidsbron zoals hiervoor benoemd. Op alle omliggende wegen geldt immers een snelheidsregime van 30 km/uur.

Desalniettemin is er specifiek voor de beoogde planontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de heersende geluidbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaai en de aanwezigheid van geluidluwe gevels voor de woningen binnen het plan in beeld gebracht.

Daarmee wordt aangesloten op het gemeentelijk geluidsbeleid om bij een ruimtelijke ontwikkeling eveneens de akoestische situatie ten gevolge van de 30 km/uur-wegen in kaart te brengen.

Het betreffende onderzoek, 'De Wending te Zeist; Akoestisch onderzoek geluidbelastingen' (DPA Cauberg-Huygen, 29 januari 2015) genaamd, is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven.

5.1.3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Uitgangspunten

Voor het bepalen van de geluidbelastingen is gebruik gemaakt van de door de gemeente Zeist aangeleverde verkeersgegevens (tellingen en prognoses). In de prognose is rekening gehouden met eenrichtingsverkeer op de Antonlaan en planontwikkelingen in de omgeving.

De verwachte verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkelingen zijn afgestemd op het rapport "Verkeerskundige toets Plan De Wending" van Vitence Mobiliteit. Zie hiervoor ook paragraaf 4.2 van deze plantoelichting.

Met de aangeleverde gegevens is per weg de uurgemiddelde weekdag-intensiteiten voor het peiljaar 2025 per voertuigcategorie (licht, middelzwaar en zwaar verkeer) en per periode (dagperiode 07.00-19.00 uur, avondperiode 19.00-23.00 uur, nachtperiode 23.00-07.00 uur) berekend.

De berekeningen van de geluidbelastingen L_{den} op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen zijn uitgevoerd conform het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012", zoals bedoeld in artikel 110 van de Wgh. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het RMG2012.

Resultaten

De berekeningsresultaten zijn per weg beschouwd, omdat toetsing aan de beleidsregels per geluidbron dient plaats te vinden. Tenzij anders vermeld zijn alle hierna genoemde geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai inclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wgh.

Wegverkeerslawaaï Antonlaan

Appartementen

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Antonlaan bedraagt maximaal 54 dB L_{den} en treedt op ter plaatse van de gevel aan de Antonlaan. De geluidbelastingen ter plaatse het binnenterrein en ter plaatse van de woningen in het blok aan de Geiserlaan overschrijden de voorkeursgrenswaarde niet.

Woningen in het monumentale pand

De maximale geluidbelasting als gevolg van de Antonlaan bedraagt 53 dB L_{den} en treedt op ter plaatse van de gevel aan de Antonlaan.

Wegverkeerslawaaï Steynlaan

Appartementen

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Steynlaan bedraagt maximaal 49 dB L_{den} en treedt op ter plaatse van de zuidhoek van het appartementengebouw. Uitgezonderd van deze zuidhoek van het appartementengebouw wordt verder nergens de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Woningen in het monumentale pand

De maximale geluidbelasting als gevolg van de Steynlaan bedraagt 58 dB L_{den} en treedt op ter plaatse van de gevel aan de Steynlaan.

Wegverkeerslawaaï Geiserlaan

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Geiserlaan bedraagt maximaal 51 dB L_{den} en treedt op ter plaatse van de begane grond aan de Geiserlaan. De woninggevels op de eerste verdieping aan de Geiserlaan ondervinden een geluidbelasting van 49 dB L_{den} . Op de overige gevels treden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op.

Wegverkeerslawaaï Martin Luther Kinglaan

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Martin Luther Kinglaan bedraagt maximaal 29 dB L_{den} . Er vinden op geen van de gevels overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats.

Gevelmaatregelen

Appartementengebouw

Alle woningen in het blok aan de Geiserlaan hebben een gevel aan de geluidluwe binnentuin. Dit geldt ook voor de woningen op de eerste verdieping, waar de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de gevel aan de Geiserlaan wordt overschreden. Alle woningen in dit blok beschikken derhalve zonder aanvullende maatregelen over een geluidluwe gevel. Tevens beschikken alle woningen over een geluidluwe buitenruimte.

In het blok aan de Antonlaan zijn de straatgevel op de vierde verdieping en de gevels aan de binnentuin als geluidluw aan te merken. Enkel de straatgevel op de eerste, tweede en derde verdieping is niet geluidluw.

De meeste woningen met gevel aan de straatzijde hebben een tweezijdige oriëntatie en daarom ook een gevel aan de geluidluwe binnentuin. Er is echter

een zestal woningen met eenzijdige oriëntatie naar de Antonlaan. Dit betreft de woningtypen A1 en A2 op de eerste, tweede en derde verdieping. Voor deze woningen kan alsnog een geluidluwe gevel worden gerealiseerd door toepassing van een gesloten borstwering aan de rand van de buitenruimten en de toepassing van een weersbestendig geluidabsorberend plafond. De hoogte van deze gesloten borstwering dient minimaal 1 meter te zijn. Het geluidabsorberende plafond dient een geluidabsorptiecoëfficiënt α_w van minimaal 0,7 te hebben. Met bovengenoemde voorzieningen wordt tevens voldaan aan de eis voor een geluidluwe buitenruimte.

Omdat de verhoogde borstwering wordt meegenomen in het ontwerp van het gebouw, voldoen beide appartementengebouwen aan het gemeentelijk beleid.

Monumentale pand

De geluidbelasting aan de straatzijden bedraagt maximaal 58 dB L_{den} . De achtergevel (noordoostgevel) en de zijgevel (noordwestgevel) is als geluidluw aan te merken.

Een exacte woningindeling van het monumentale pand is nog niet bekend. Om aan de straatzijden een geluidluwe gevel te realiseren zijn ingrijpende voorzieningen nodig (de benodigde geluidreductie bedraagt 10 dB). Te denken valt aan een gebouwgebonden geluidscherm of een verglaasde loggia/serre. De mogelijkheden hiervoor zullen met monumentenzorg nader worden afgestemd. Bij de verdere uitwerking van het plan zal er naar worden gestreefd voor zo veel mogelijk woningen een geluidluwe gevel te realiseren binnen de kaders van monumentenzorg.

Borging in het bestemmingsplan

Om enerzijds de geluidsaspecten en bijbehorende geluidmaatregelen in het plan te borgen, zodat voldaan kan worden aan de eis uit het gemeentelijk geluidbeleid, en anderzijds ook de nodige flexibiliteit te bieden in verband met het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan, is in het bestemmingsplan een tweetal bouwaanduidingen opgenomen. Het betreft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsluwe gevel 1' [*sba-glg1*] voor de woningen aan de Antonlaan en Geiserlaan en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsluwe gevel 2' [*sba-glg2*] voor de beoogde woningen in het monumentale pand aan de Steynlaan. Daarbij is aangegeven dat wonen uitsluitend is toegestaan als is aangetoond dat elke woning een gevel heeft waar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} , en een buitenruimte waar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï bij voorkeur niet hoger is dan 48 dB L_{den} , maar zeker niet hoger dan 53 dB L_{den} . Specifiek voor het pand aan de Steynlaan kan hiervan worden afgeweken als gemotiveerd wordt aangegeven dat deze verplichting en de bijbehorende (bouwkundige) voorzieningen niet uitvoerbaar zijn in verband met de monumentale waarde van het gebouw.

5.1.4 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van de beoogde planontwikkeling, mits aan de voorwaarden (geluidwerende voorzieningen) wordt voldaan.

5.2 Bodem

5.2.1 Normstelling en beleid

Voor bodem is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. De Wbb bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

Een doelstelling van de Woningwet (artikel 8, tweede lid, onder c) is dat bouwen op verontreinigde bodem wordt tegengegaan. Dit is nader uitgewerkt in de bouwverordening. In het kader van de Bouwverordening dient de aanvrager aan te tonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Voorwaarde is dat het onderzoek niet ouder is dan 5 jaar. Indien sprake is van een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging zal de omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder in werking treden dan nadat:

- is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is;
 - met het saneringsplan is ingestemd;
- of
- na 5 weken dat een melding van een voornemen tot sanering is gedaan (BUS).

5.2.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Historie bodemonderzoeken

Op het terrein zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken verricht en in de jaren 1985, 1987, 1993 en 1997 zijn ook bodemsaneringen uitgevoerd. Tijdens de sanering in 1993 is op de voormalige binnenplaats nog een ondergrondse olietank aangetroffen. Zintuiglijk zijn daarbij in de bodem geen verontreinigingen met olieproducten waargenomen. Door de funderingssituatie van het gebouw is deze tank destijds niet verwijderd.

In het kader van de voorgenomen verkoop van het terrein door Eneco is in

2005 door Grontmij een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken blijkt dat er op een aantal plekken op het terrein nog sprake is van sterk verhoogde gehalten aan met name polycyclische aromaten (PAK). Onder het huidige gebouw is deze verontreiniging aangetroffen op een diepte van meer dan 2 meter beneden maaiveld, aan de zijde van de Antonlaan op het buitenterrein is in een mengmonster van de bovengrond (tot circa 1,3 meter beneden maaiveld) ook een interventiewaarde overschrijding voor PAK in de grond gemeten. In het grondwater is op een enkele plek een sterk verhoogd gehalte aan naftaleen en minerale olie gemeten (het grondwater bevindt zich op een diepte van meer dan 4 meter beneden maaiveld).

In 2007 is door KWA Bedrijfsadviseurs B.V. (hierna KWA) in opdracht van Van Hoogevest Ontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd met als doel het bepalen van de algemene kwaliteit van de bij de toekomstige herontwikkeling van het terrein vrijkomende grond (rapport met kenmerk 2701560DR01, 25 april 2007). De plannen van Van Hoogevest kwamen er op neer om vrijwel het gehele terrein, met uitzondering van het deel waar zich het oude en te handhaven pand van de gasfabriek bevindt (monument aan de Steynlaan), te ontgraven tot circa 1,5 meter beneden maaiveld. Voorafgaande aan de uitvoering van het bodemonderzoek is bij het bouwarchief van de gemeente Zeist de ligging van verdachte deellocaties gecontroleerd. Een aantal van de geplande boringen is vervolgens specifiek uitgevoerd op historisch verdachte plekken: de drie gashouders, de oude teerput (ligt in principe net buiten het onderzoeksgebied), de zinkput en de kolen/cokesloods.

Op een aantal van deze plekken is tijdens het verkennend en aanvullend onderzoek in 2005 van Grontmij nog een boring uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat de grond tot 1,5 meter beneden maaiveld voor een groot deel als schoon kan worden bestempeld. Daar waar sprake is van verhoogde gehalten is maximaal sprake van overschrijding van de in 2007 nog geldende streefwaarden. Verder is er een hoeveelheid puin (of sterk tot uiterst puinhoudend zand) aanwezig.

Vervolgens heeft KWA in 2008 in opdracht van VOF Steynlaan een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het uitvoeren van dit onderzoek was gelegen in de beoordeling door de Omgevingsdienst regio Utrecht (Odru, voorheen Milieudienst Zuidoost Utrecht) van het onderzoeksrapport uit 2007. Dit rapport was als bijlage bij de aanvraag van de bouwvergunning aan de gemeente Zeist toegezonden en de Odru heeft dit bodemonderzoek vervolgens in dat kader beoordeeld.

De Odru is daarbij tot de slotsom gekomen dat er nog aanvullende gegevens verstrekt dienden te worden om tot een goede beoordeling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te kunnen komen. Het betrof gegevens over de aanwezigheid van asbest in de bodem, gegevens met betrekking tot een in het verleden geconstateerde cyanideverontreiniging in het grondwater en gegevens over de belasting van de bodem met PAK. Op basis van de resultaten van het onderzoek is geconcludeerd dat op het terrein geen bodemverontreiniging met asbest aanwezig is. Het onderzoek heeft verder ook geen aanwijzingen opgeleverd dat er, ten aanzien van de PAK in de bovenste 1,5 meter van de bodem, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.

Er is maximaal sprake van licht verhoogde gehalten aan PAK in de bovengrond (overschrijding achtergrondwaarde). Ook ten aanzien van cyanide in het grondwater zijn geen aanwijzingen gevonden voor een geval van ernstige bodemverontreiniging (KWA rapport met kenmerk 2808000DR01, 9 december 2008).

Bodemonderzoek 2013

Omdat op grond van het bodemonderzoek uit 2005 is gebleken dat op een deel van het terrein, daar waar op basis van de nu voorliggende plannen een parkeerkelder is gepland, vanaf een diepte van circa 2 meter beneden maaiveld een grondverontreiniging aanwezig is met PAK en zware metalen (met name arseen), is een aanvullend bodemonderzoek opgesteld. De rapportage van dit onderzoek, 'Aanvullend onderzoek grondverontreiniging voormalig Eneco-terrein te Zeist' (KWA, 12 september 2013) genaamd, is integraal als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

- De bodem bestaat vanaf maaiveld (onderzijde verharding) tot maximale boordiepte (3,5 meter beneden maaiveld) uit matig fijn tot matig grof, zwak siltig zand.
- Ter plaatse van de kelder, die een diepte heeft van circa 2 meter, is het grondwater aangetroffen op 1 a 1,2 meter beneden de keldervloer.
- De omvang van het sterk met PAK verontreinigde gebied bedraagt circa 500 m². Binnen het her te ontwikkelen gebied bevindt de verontreiniging zich in de laag van 1,7 à 2,0 meter tot 2,5 à 2,7 meter beneden maaiveld. Dit betekent dat er sprake is van 300 tot 400 m³ sterk verontreinigde grond (dikte verontreinigde laag tussen de 0,5 en maximaal 1 meter). De gehalten aan lood en arseen binnen de verontreinigde zandlaag zijn licht tot maximaal sterk verhoogd (alleen arseen). De verontreiniging met PAK en zware metalen hangt samen met de activiteiten van de voormalige gasfabriek op dit terrein.

De omvang van de verontreiniging en de gemeten concentraties zijn dusdanig dat hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, zoals bedoeld in de Wbb (ontstaan vóór 1987 en met een omvang groter dan 25 m³).

Grondverzet binnen het verontreinigde gebied kan alleen plaatsvinden met een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan (beschikking ernst en spoedeisendheid en beschikking saneringsplan).

5.2.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde parkeergarage deels sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het gaat om een gebied van ca. circa 500 m² groot.

Aangezien de aanlegdiepte van de parkeerkelder op circa 3 m beneden maaiveld komt, vinden er werkzaamheden plaats in de sterk verontreinigde grond. Dit geeft een beperking voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie in die zin dat de uitkomende grond moet worden gesaneerd.

Hiervoor zal een saneringsprocedure opgestart moeten worden of een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme

Saneringen') opgesteld worden, welke goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag (provincie Utrecht).

Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen voor de aangetoonde sterke verontreiniging is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit geldt zowel voor de terreindelen waar niet wordt gegraven alsook voor de delen waar wel wordt gegraven. Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat de provincie heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering.

Indien vrijkomende grond, uitgezonderd het verontreinigde deel, hergebruikt wordt dienen bovendien de regels uit het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden. In aanvulling daarop geldt binnen de gemeente Zeist dat de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing is. Omdat het plangebied in de bodemfunctieklasse 'Wonen' valt moet de toe te passen grond minimaal voldoen aan de kwaliteitsklasse 'Wonen' (bovengrond; tot 0,5m – mv) of de kwaliteitsklasse 'Landbouw/Natuur' (ondergrond; vanaf 0,5m – mv). Voor af te voeren grond geldt dat het plangebied, gezien de ligging binnen het voormalige gasfabrieksterrein, als een voor bodemverontreiniging verdachte locatie beschouwd wordt. De hergebruiksmogelijkheden van grond afkomstig uit het plangebied moeten worden bepaald door een partijkeuring.

Overigens wordt opgemerkt dat er geen bronbemaling hoeft plaats te vinden. Gezien de ter plaatse aanwezige grondwaterstand blijft de kelder uit het grondwater. Slechts voor de liftput zal er incidenteel kortstondig en voornamelijk invallend regenwater moeten worden weggehaald. Aanzuiging en / of verplaatsing van het grondwater door de bouw is dan ook uitgesloten. Daarmee is een verplaatsing van een nabijgelegen verontreiniging van het grondwater ook niet aan de orde.

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Normstelling en beleid

Wet milieubeheer

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35

Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof (bron: Omgevingsdienst Utrecht)

De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak.

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. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

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.

Luchtnota gemeente Zeist 2013-2017

De gemeente Zeist hanteert als uitgangspunt dat binnen de zone van 100 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een gebiedsontsluitingsweg, geen gevoelige bestemmingen (niet van toepassing op woningen) worden geprojecteerd.

Verder wordt een relatie gelegd met de kwaliteitsprofielen uit het gemeentelijke milieubeleidsplan. Het plangebied ligt in het gebied dat is ingedeeld in de klasse 'woonwijken', waarvoor onderstaand kwaliteitsprofiel voor wat betreft het onderdeel luchtkwaliteit is vastgesteld.

Component	Basiskwaliteit (µg / m ³)	Gebiedsambitie (µg / m ³)
NO ₂	30-35	25-30
PM ₁₀	28-30	26-28

Kwaliteitsprofiel gebied 'woonwijken' (bron: Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011)

5.3.2 Relatie met het plangebied

Specifiek voor de herontwikkeling van het plangebied is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De rapportage 'Luchtkwaliteitsonderzoek herontwikkeling voormalig Enecoterrein te Zeist (KWA bedrijfsadviseurs B.V., 27 november 2014)' is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Uitgangspunten

De verspreidingsberekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de rekenmodule Stacks, zoals opgenomen in Geomilieu versie 2.6.

De berekeningen zijn voor NO₂ en PM₁₀ uitgevoerd voor de peiljaren 2015 en 2025, waarbij voor de meteorologie de gegevens van de jaren 1995-2004 zijn gehanteerd. Deze peiljaren zijn in overleg met Odru gekozen:

- 2015, omdat de grenswaarden voor stikstofdioxide dan van kracht worden en omdat het bouwplan dan conform de huidige planning gerealiseerd is;
- 2025, vanwege een 'goede doorkijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening'.

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het rekenmodel van de Odru, waarbij de gebouwen en rijlijnen van het plan zijn toegevoegd. Daarbij zijn de berekeningen uitgevoerd voor de volgende situaties:

- 2025, autonome ontwikkeling zonder 'De Wending';
- 2025, inclusief 'De Wending'.

Resultaten

NO₂

Uit de berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ in de omgeving van het bouwplan ruimschoots onder de wettelijke norm van 40 µg/m³ blijft. De norm van het daguurgemiddelde van 200 µg/m³ wordt geen enkele keer overschreden. Geconcludeerd wordt dat de concentraties door het plan nauwelijks wijzigen.

De berekende waarden voldoen tevens aan de gebiedsambitie, zoals die is geformuleerd in het beleid van de gemeente Zeist (25–30 µg/m³).

In 2025 is de prognose voor het achtergrondniveau in de omgeving dusdanig lager dat de waarden nog verder onder de normen en ambitiewaarden uitkomen.

PM₁₀

Ook de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ in de omgeving van het bouwplan blijft ruimschoots onder de wettelijke norm van 40 µg/m³. De norm van het daguurgemiddelde van 50 µg/m³ wordt in 2015 13 keer overschreden. Dit is ruimschoots lager dan de 35 keer dat deze waarde mag worden overschreden.

De bijdrage van het verkeer van en naar het plan is maximaal 0.1 µg/m³.

Ook de berekende waarden voor PM₁₀ voldoen aan de gebiedsambitie, zoals die is geformuleerd in het beleid van de gemeente Zeist (26–28 µg/m³).

In 2025 is de prognose voor het achtergrondniveau in de omgeving dusdanig lager, dat de waarden nog verder onder de normen en ambitiewaarden uitkomen.

De berekende waarden voldoen tevens aan de gebiedsambitie, zoals die is geformuleerd in het beleid van de gemeente Zeist (26–28 µg/m³). In 2025 is de prognose voor het achtergrondniveau in de omgeving dusdanig lager dat de waarden nog verder onder de normen en ambitiewaarden uitkomen.

5.3.3 Conclusie

Specifiek voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied is een luchtkwaliteitsonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in het jaar 2025.

Het aantal dagen dat de 24 uurgemiddelde grenswaarden voor fijnstof wordt overschreden blijft ruimschoots binnen de norm. Het uurgemiddelde voor stikstofdioxide wordt ook niet overschreden.

De berekende waarden voor stikstofdioxide en fijnstof voldoen daarbij aan de door de gemeente Zeist geformuleerde ambitieniveaus.

Bovendien is het Besluit gevoelige bestemmingen voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

5.4 Externe Veiligheid

5.4.1 Normstelling en beleid

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

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving.

Voor ondergrondse buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich, als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een

risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

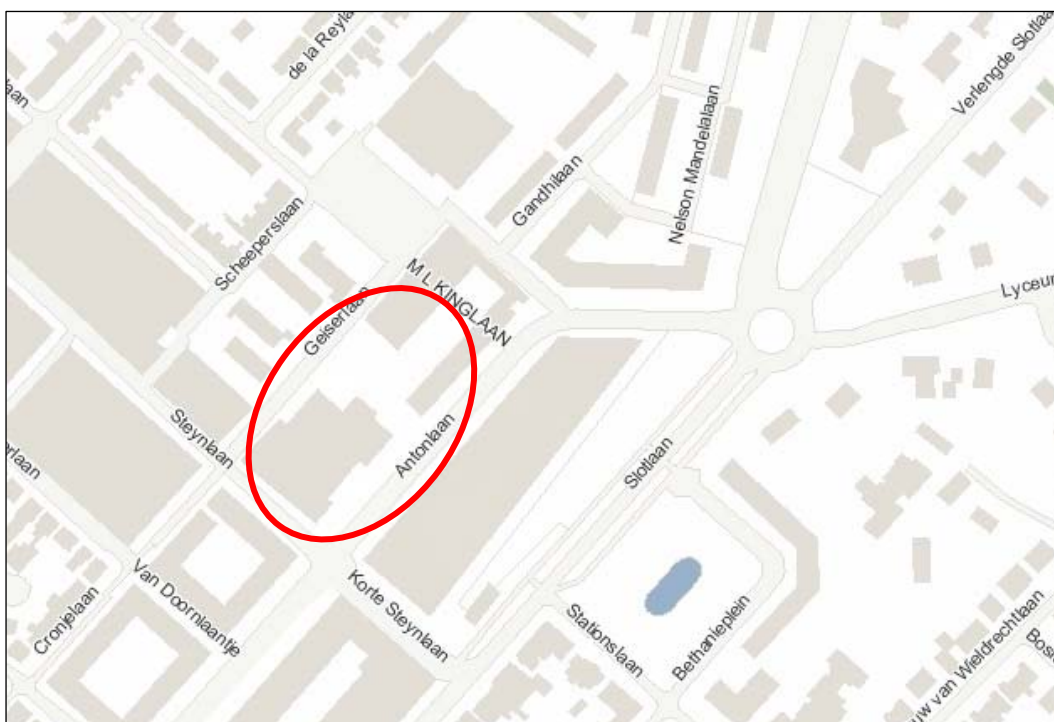
Beleidskader elektromagnetische straling

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 zendmasten (omroep/GSM/UMTS) 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 opgenomen in de Telecommunicatiewet.

5.4.2 Relatie met het plangebied

Voor het plangebied is een analyse gemaakt van de externe veiligheid door middel van de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied. Hiervoor is de risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd (zie bijgaande figuur).



Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied (bron: Risicokaart provincie Utrecht)

Risicobedrijven

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen:

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Zendmasten

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele zendmasten aanwezig. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat deze zendmasten geen overschrijdingen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Beoordeling nieuwe situatie:

De toekomstige situatie zal niet leiden tot het ontstaan van een plaatsgebonden risico of een groepsrisico.

5.4.3 Conclusie

Op basis van de provinciale risicokaart kan gesteld worden dat in het plangebied en directe omgeving zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op de voorgestane ontwikkelingen. De externe veiligheid of elektromagnetische straling vormt dan ook geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

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. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende

activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering

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. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Naarmate een bedrijf zwaarder is, moet er een grotere afstand worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal gemotiveerd moeten worden waarom wordt afgeweken van de standaard adviesafstanden.

De genoemde afstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, met uitzondering voor het aspect gevaar. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Wanneer geluidgevoelige functies (zoals woningen) binnen deze richtafstand zijn gelegen, is de ontwikkeling alleen gemotiveerd mogelijk indien onder andere aangetoond wordt dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan

geluidgrenswaarden uit de publicatie. De VNG-publicatie omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan (beknopt samengevat):

Stap 1

Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Het plan is dan in principe ruimtelijk inpasbaar.

Stap 2

Indien stap 1 niet toereikend is:

Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:

- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximale geluidniveaus L_{Amax} (etmaalwaarde);
- 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

Vrijstelling is dan mogelijk.

Stap 3

Indien stap 2 niet toereikend is:

Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:

- 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximale geluidniveaus L_{Amax} (etmaalwaarde);
- 65 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.

Stap 4

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal vrijstelling doorgaans niet mogelijk zijn.

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking, met standaard richtafstanden voor bepaalde type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning voor een bedrijf zijn echter ook specifieke regels opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van zijn omgevingsvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten maar ook rechten.

5.5.2 Relatie met plangebied

Zoals meerdere keren in deze plantoelichting is aangegeven maakt het plangebied deel uit van de centrum-periferie van de kern Zeist, tussen de Antonlaan, Steynlaan en Geiserlaan. Het is een gebied waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is: wonen, detailhandel, bedrijvigheid en horeca komen naast elkaar voor.

Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Invloed plangebied op omgeving

Conform de VNG-publicatie bedraagt de richtafstand voor een supermarkt, café/bars en detailhandel (voor zover geen bouwmarkt of postorderbedrijf) 10 meter voor het aspect geluid. Dergelijke activiteiten vallen namelijk onder bedrijfscategorie 1. Omdat er sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden verlaagd. De voor dit plan geldende richtafstand bedraagt daarmee 0 meter.

Hoewel op basis van deze richtafstanden blijkt dat het plan ruimtelijk inpasbaar is, dient op verzoek van de Omgevingsdienst regio Utrecht ook nader onderzocht te worden of bij de bewoners van de bestaande c.q. geprojecteerde woningen sprake zal zijn van een "goed woon- en leefklimaat". Vooral de geluiduitstraling van de supermarkt met bijbehorende buitenpandige activiteiten (zoals koelinstallaties op het dak, rijdende winkelkarretjes), alsook parkeerbewegingen en dichtslaande deuren van auto's op het parkeerterrein, dient nader in beeld gebracht te worden. In dit kader is door adviesbureau DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek bedrijvengeluid opgesteld. In dit onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie vertaald in een akoestisch rekenmodel (volgens de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999") waarbij de optredende geluidsniveaus op de gevels van de dichtst bij gelegen woningen en de nieuwbouw is berekend. Bovendien heeft een toetsing aan de geluidsvoorschriften plaatsgevonden. Ook dit onderzoek, "De Wending te Zeist; Akoestisch onderzoek bedrijvengeluid" (29 januari 2015) is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder opgesomd.

Overschrijding grenswaarden

Zowel de toetswaarden uit de VNG-publicatie als de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden plaatselijk overschreden. In onderstaande tabel is een en ander samengevat. Bovendien zijn de betreffende gevels in bijgaande figuur grafisch weergegeven.

Woning	Maatgevend geluidniveau	Ten gevolge van	Overschrijding van:
Bestaand, Geiserlaan	$L_{Ar,IT} = 54 \text{ dB(A)}$	Condensoren supermarkt	Geluidniveaus $L_{Ar,IT}$ stap 2 VNG-publicatie
			Grenswaarden $L_{Ar,IT}$ Activiteitenbesluit
Bestaand, Antonlaan	$L_{Aeq} = 52 \text{ dB(A)}$	Inrichtingsgebonden verkeer	Geluidniveaus L_{Aeq} stap 2 VNG-publicatie
Nieuw, Geiserlaan	$L_{Ar,IT} = 55 \text{ dB(A)}$	Condensoren supermarkt	Geluidniveaus $L_{Ar,IT}$ stap 2 VNG-publicatie
			Grenswaarden $L_{Ar,IT}$ Activiteitenbesluit
Nieuw, uitkijkend op parkeerterrein	$L_{Ar,IT} = 57 \text{ dB(A)}$	Parkeerbewegingen	Geluidniveaus $L_{Ar,IT}$ stap 3 VNG-publicatie
	$L_{A,max} = 69 \text{ dB(A)}$	Dichtslaan autoportieren	Geluidniveaus $L_{A,max}$ stap 3 VNG-publicatie
	$L_{A,max} = 66 \text{ dB(A)}$	Rijden winkelwagens	Grenswaarden $L_{A,max}$ Activiteitenbesluit

Overschrijdingen toetswaarden

(bron: De Wending te Zeist; Akoestisch onderzoek bedrijvengeluid, DPA Cauberg Huygen, 29 januari 2015)



Grafische weergave gevels met een overschrijding van de diverse toetswaarden

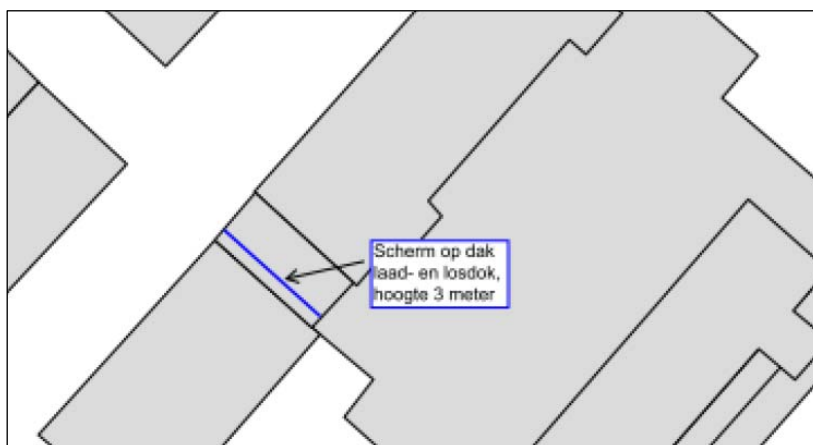
(bron: De Wending te Zeist; Akoestisch onderzoek bedrijvengeluid, DPA Cauberg Huygen, 29 januari 2015)

Met 'overschrijding van stap 2 en 3' in bijgaande tabel wordt het toetsingskader voor geluid uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009) bedoeld. Deze bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidsbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht (zie hiervoor ook paragraaf 5.5.1 van deze plantoelichting).

Maatregelen bestaande woningen

Bestaande woningen Geiserlaan

Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Geiserlaan worden de diverse toetswaarden overschreden als gevolg van de condensoren van de supermarkt. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ dient met 4 dB(A) te worden gereduceerd om te voldoen aan de toetswaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie en aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hiertoe dient tussen condensoren en bestaande woninggevel een aanvullend geluidsscherm te worden geplaatst met een hoogte van minimaal 3 meter ten opzichte van het dakniveau van het laad- en losdok. Door plaatsing van dit scherm worden de geluidniveaus op de bestaande woninggevel gereduceerd tot 40 dB(A) etmaalwaarde.



Overzicht maatregelen bestaande woningen

(bron: De Wending te Zeist; Akoestisch onderzoek bedrijvengeluid, DPA Cauberg Huygen, 29 januari 2015)

Bestaande woningen Antonlaan

Ter plaatse van een aantal woningen aan de Antonlaan (wegvak tussen Boulevard en Martin Luther Kinglaan) worden de grenswaarden als gevolg van het inrichtingsgebonden verkeer uit stap 2 van de VNG-publicatie overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB(A) etmaalwaarde, terwijl 50 dB(A) zonder meer is toegestaan. Vanwege deze overschrijding dient nader gemotiveerd te worden waarom deze (verhoogde) geluidsbelasting ter plaatse acceptabel wordt geacht. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Allereerst dient onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Omdat het inrichtingsgebonden verkeer (aan- en afvoerbewegingen als gevolg van de beoogde planvorming op het Enecoterrein) plaatsvindt op de openbare weg, kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen.

Verbetering van het wegdektype voor dit deel van de Antonlaan brengt echter hoge kosten met zich mee, welke niet in verhouding staan met de omvang van het project. Daarbij heeft de initiatiefnemer geen zeggenschap over de weg. Het toepassen van overdrachtsmaatregelen in de vorm van bijvoorbeeld een geluidsscherm langs de Antonlaan wordt, mede vanwege de ligging nabij het centrumgebied, vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk geacht.

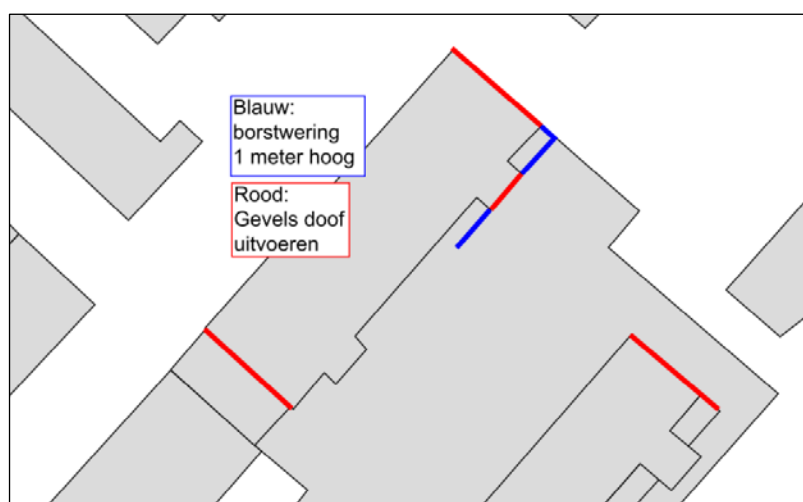
Daarnaast is de heersende geluidbelasting ten gevolge van het reeds aanwezige verkeer op de Antonlaan al hoger dan de geluidbelasting ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer. Op basis van het reeds uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie bijlage 4 van deze plantoelichting) blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Antonlaan namelijk al maximaal 54 dB L_{den} bedraagt. Gezien de beperkte overschrijding van de toetswaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie, in combinatie met bovenstaande motivering, wordt een verruimde toetswaarde uit stap 3 van de publicatie aanvaardbaar geacht. Aan die toetswaarde (maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde) wordt ruimschoots voldaan.

Maatregelen nieuwe woningen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aantal overschrijdingen optreedt. De volgende maatregelen worden getroffen om aan de toets- en grenswaarden te kunnen voldoen:

- De kopse gevel van de nieuwe woningen grenzend aan het parkeerterrein wordt doof uitgevoerd. Hierdoor vallen deze gevels buiten de toetsing van de geluidniveaus.
- Ook de gevel van de "erker" (woningtype A1) wordt doof uitgevoerd. De zijgevel van de erker kan gebruikt worden voor de ontsluiting van de buitenruimte.
- De kopse gevel van de woningen naast het laad- en losdok wordt doof uitgevoerd.
- De buitenruimten van het noordelijke blok worden voorzien van een gesloten borstwering met een hoogte van minimaal 1 meter.

In bijgaande figuur zijn de verschillende locaties van de te nemen maatregelen grafisch weergegeven.



Overzicht maatregelen nieuwe woningen

(bron: De Wending te Zeist;
Akoestisch onderzoek bedrijvengeluid,
DPA Cauberg Huygen, 7 november
2014)

Na toepassing van bovengenoemde maatregelen wordt voldaan aan de grenswaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Enkel ter plaatse van de noordwestgevel van de kopwoningen in het woningbouwblok aan de Antonlaan wordt de toetswaarde uit stap 2 voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau nog wel overschreden.

Deze geluidbelasting wordt veroorzaakt door de vervoerbewegingen op het parkeerterrein en bedraagt daar maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde. Omdat afscherpende maatregelen hier niet toegepast kunnen worden (de woningen hebben aan deze zijde geen buitenruimte) en omdat de woningen onderdeel zijn van een plan met functiemenging, wordt een verruimde toetswaarde uit stap 3 van de VNG-publicatie aanvaardbaar geacht. Aan die toetswaarde (maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde) wordt voldaan.

Piekgeluiden laad- en losactiviteiten

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluiduitstraling van de supermarkt voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. De piekgeluiden tijdens de dagperiode als gevolg van het manoeuvreren van de vrachtwagens op de openbare weg bedragen maximaal 81 dB(A) ter plaatse van de dichtstbijzijnde bestaande woning en 80 dB(A) ter plaatse van de nieuwe woningen.

Hoewel de optredende piekgeluiden hoger zijn dan de richtwaarde uit de VNG-publicatie, kan dit (gemotiveerd) toelaatbaar worden geacht.

In het bovengenoemde akoestisch onderzoek is dit aan de hand van verschillende aspecten uitgebreid toegelicht. Ingegaan wordt op de relatie met het Activiteitenbesluit (waaraan wordt voldaan), de beperkte intensiteit (laden en lossen vindt uitsluitend tijdens de dagperiode plaats, met maximaal 4 vrachtwagens per dag), de omgevingsgeluiden, de relatie met het huidige planologisch kader, (bestemmingen 'kantoor' en 'bedrijf'), de afweging voor de locatie van het laad- en losdok en de kwaliteitsverbetering voor het gebied als gevolg van de planontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de geluiduitstraling van de supermarkt voldoet aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit en de optredende piekgeluiden als gevolg van het manoeuvreren van de vrachtwagens in de dagperiode toelaatbaar worden geacht.

Borging in het bestemmingsplan

Om de bovengenoemde specifieke geluidmaatregelen in het bestemmingsplan te borgen zijn deze op de verbeelding aangeduid en zijn bepalingen in de regels opgenomen.

Het geluidsscherm op dak van het laad- en losdok (om de geluidsniveaus op de gevel van de direct aangrenzende bestaande woningen aan de Geiserlaan te reduceren) is middels een aanduiding 'geluidsscherm' weergegeven.

De te realiseren dove gevels zijn met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' [*sba-dg*] opgenomen.

Omdat de noordelijke "erkers" aan de achterzijde (georiënteerd op het binnenterrein) van de nieuw te bouwen woningen aan de Geiserlaan ook 'doof' uitgevoerd moeten worden, is hiervoor tevens een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Er is in dit kader bewust gekozen voor een andere aanduiding ('specifieke bouwaanduiding - geluidswerende voorziening')

vanwege de flexibiliteit in het plan enerzijds en de relatie met de direct aangrenzende buitenruimten anderzijds.

De laad- en losactiviteiten van goederen (de bevoorrading) voor de supermarkt mogen uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats'. Deze laad- en losactiviteiten mogen bovendien uitsluitend in de dagperiode (tussen 07.00 - 19.00) uur plaatsvinden.

In de regels is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gronden voor de nieuwe supermarkt en wonen uitsluitend is toegestaan als de bovengenoemde geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd.

Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van de beoogde planontwikkeling (Provant appartementencomplex aan de Steynlaan), zijn diverse winkels aanwezig. De commerciële voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Zoals genoemd behoren detailhandel en diverse soorten horeca (met uitzondering van een discotheken, muziekcafés en cateringbedrijven) in de genoemde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' tot bedrijfscategorie 1. Deze functies hebben op grond van het gebiedstype 'gemengd gebied' een maximale richtafstand van 0 meter tot aan gevoelige functies, zoals woningen. Daarmee werpen de bestaande winkels in de directe omgeving geen belemmeringen op voor het beoogde bouwplan.

Ook zijn er diverse (openbare)nutsvoorzieningen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Dergelijke activiteiten (reducer-, compressor-, meet- en regelinstallatie, max. categorie A) vallen ook tot bedrijfscategorie 1 met een maximale richtafstand van 0 meter. Wat dat betreft doen er zich ook geen problemen voor.

5.5.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de omliggende commerciële voorzieningen / bedrijvigheid niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als de beoogde planontwikkeling wordt verwezenlijkt. Omgekeerd kan een goed woon- en leefklimaat van de directe omgeving alsook in de beoogde nieuwe woningen worden gegarandeerd als gevolg van de beoogde winkels, supermarkt en horecafunctie. Hiervoor dienen wel de in het uitgevoerde geluidsrapport voorgestelde maatregelen in acht genomen te worden. Daartoe zijn de dove gevels, de borstwering, het geluidscherm op dak van het laad- en losdok, alsook de locatie van laad- en losactiviteiten voor de supermarkt in het bestemmingsplan geborgd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de verschillende functies, alsook de parkeergarage en het aangrenzende parkeerterrein, buiten het bestemmingsplan om nog wel een melding Activiteitenbesluit ingediend moet worden.

5.6 Water

5.6.1 Algemeen

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de

ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets vloeit voort uit de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw, die het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen in februari 2001 hebben ondertekend.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is dit expliciet aangegeven, waarbij tevens het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap verplicht is gesteld.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan.

De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn. De voor de gemeente en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Het HDSR is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. 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.

Een uitgebreide toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

5.6.2 Water in relatie tot het plangebied

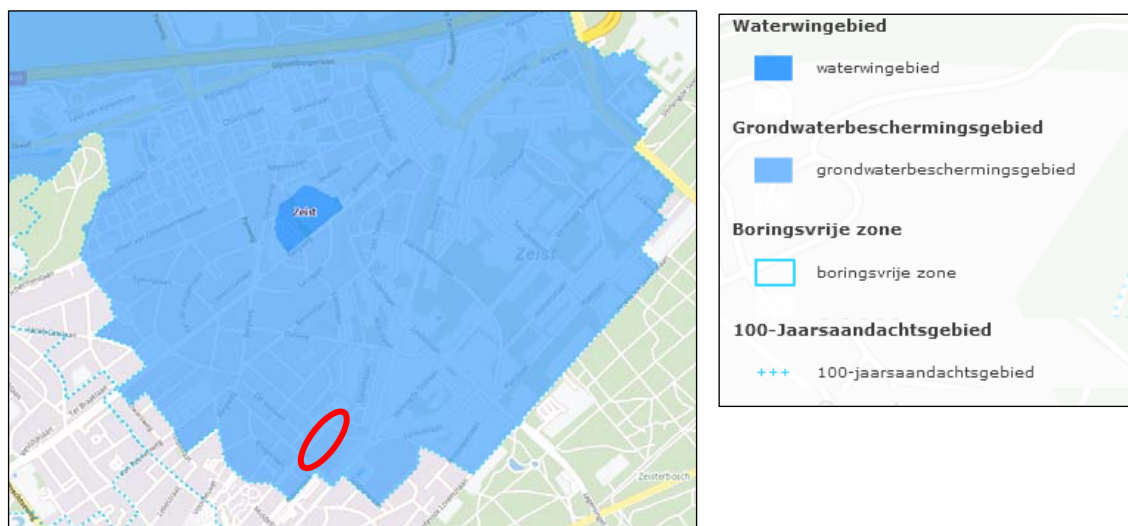
Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied 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. Zoals reeds in paragraaf 3.2.2 van deze plantoelichting is aangegeven ligt het plangebied wel in een 'beschermingszone drinkwaterwinning' en maakt het deel uit van het 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.

Dit betekent onder meer dat het bestemmingsplan regels dient te bevatten die het waterwinbelang en grondwaterkwaliteit beschermen bij functiewijzigingen. Hierop is in het voorliggende plan een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen.



Ligging grondwaterbeschermingsgebieden, inclusief plangebied
(bron: Provincie Utrecht, Provinciale Milieuverordening 2013)

Bebouwing en verharding

Het plangebied betreft een voormalig bedrijfsterrein ten noordoosten van het kernwinkelgebied van Zeist, tussen de Geiserlaan en de Antonlaan. Het gebied is ca. 7.300 m² groot en bestaat uit enkele (kantoor)gebouwen en een binnenplaats. Laatstgenoemde is bijna geheel verhard en is als parkeerplaats en logistieke ruimte in gebruik. Daarmee is het plangebied in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard.

Omdat de bouwplannen voorzien in een geringe afname van de oppervlakte bebouwing en verharding is watercompensatie niet nodig.

Bodem en geohydrologie

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden (fijn tot matig grof, zwak siltig zand). Daardoor is de ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Zettingen zijn nauwelijks relevant. Door de ligging op de Utrechtse Heuvelrug is eveneens sprake van relatief lage grondwaterstanden. Het reeds uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) bevestigt dit beeld.

Riolering en infiltratie

Het gebied waar de beoogde planontwikkeling plaatsvindt, ligt tussen de Antonlaan, Geiserlaan en Steynlaan. In dit gebied is een gemengd rioleringssysteem aanwezig.

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is echter de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwaterafvoer en voor afvoer van huishoudelijk afvalwater.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen en winkels zal dan afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen riolering (DWA). Aangesloten wordt op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Via dit gemengde rioleringsstelsel zal het afvalwater vervolgens worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de dimensionering (o.a. aansluiting op riolering) in beeld worden gebracht.

Op basis van het beleid van het waterschap en de gemeente Zeist is het niet wenselijk om het afstromend regenwater aan te sluiten op het gemengde stelsel, maar te infiltreren in de bodem. Dit ontlast het rioleringsstelsel, waardoor elders in de gemeente wateroverlast wordt voorkomen.

Een daktuin (afhankelijk van de opbouw) houdt regenwater vast en vertraagt/vermindert het afstromen. Dergelijke constructies worden door het HDSR positief gevonden.

Onder de parkeerplaats wordt een infiltratieriool aangelegd. Deze zorgt voor 100% infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken (bui T=100) op het eigen terrein. De samenstelling van de bodem (vooral zandgrond), alsook de relatief lage grondwaterstand, biedt hiervoor voldoende mogelijkheden. Slechts een noodoverstort wordt op het gemeentelijk riool aangesloten.

Tevens wordt het water van de parkeerplaats via een olie- en vetafscheider op het infiltratieriool aangesloten.

Bij het schoon houden van hemelwater is het verder 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. Met de voorliggende plannen wordt hiermee rekening gehouden. Zo wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van aluminium dakgoten.

De technische uitwerking van de afvoer van afvalwater en hemelwater dient in een rioleringsplan nader uitgewerkt te worden.

Watertoetstabel

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. Ook zijn er geen waterkeringen aanwezig.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.
Riolering	Ja	Het hemelwater wordt geïnfiltreerd.
Watervoorziening	Nee	Watervoorziening vanuit het plangebied voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	Er is in het plangebied geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.

Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er zal geen water op het oppervlaktewater worden geloosd.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied is gelegen in de 25-jaarszone van het waterwingebied Zeist
Verdroging/Kwel	Nee	In het plangebied is geen sprake van verdroging en is geen kwel aanwezig.
Natte natuur	Nee	In of rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

Overzicht waterhuishoudkundige aspecten

Conclusie

Aangenomen wordt dat de beoogde planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorliggende waterparagraaf ter beoordeling is toegestuurd naar het HDSR. Naar aanleiding van hun reactie is deze paragraaf (op onderdelen) aangepast.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er significant negatieve effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die

bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten (tabel 2) is vrijstelling mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) kan enkel ontheffing worden verleend na een uitgebreide toetsing.

Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming (art. 2 Flora – en Faunawet) dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.7.2 Relatie met het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde herontwikkeling van het Enecoterrein op de natuur, is door adviesbureau Tauw in september 2008 een zogenaamde quickscan ecologie uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de rapportage 'Natuurtoets Enecoterrein Zeist' (12 september 2008, kenmerk R001-4604082BJF-mfv-V02-NL).

Op basis van de conclusies uit de quickscan (2008) is in 2012 door adviesbureau Tauw aanvullend soortgericht onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Omdat de natuurwetgeving tussentijds op een aantal relevante punten is gewijzigd, is de natuurtoets uit 2008 tevens integraal geactualiseerd waarbij ook soortgericht onderzoek naar de Huismus en Gierzwaluw is uitgevoerd.

Deze rapportage 'Natuurtoets Enecoterrein Zeist - Onderzoek naar beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet' (Tauw, 28 november 2012) is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

5.7.3 Natuurtoets Enecoterrein Zeist (2012)

Gebiedsgerichte natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Oostelijke Vechtplassen') ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de lokale aard van de werkzaamheden en de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hierdoor niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen ten zuidoosten van het

plangebied (op ruim 500 meter afstand). Gezien de lokale aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden die zijn aangemerkt als EHS, worden negatieve effecten op EHS-gebieden uitgesloten. Derhalve vindt ook geen nadere toetsing aan de EHS plaats.

Flora

Het plangebied bestaat uit bebouwing met een binnenplaats. De binnenplaats is geheel bestraat met uitzondering van tien iepen en een kleine plantenborder met cultivars als Vlinderstruik en Bamboe. In de bestrating zijn enkele algemene kruiden aanwezig als Biggenkruid, Paardenstaart en Varkensgras. Vastgesteld is dat er, gezien het sterk versteende perceel, geen geschikt biotoop voor (strikt) beschermde vaatplanten in het plangebied aanwezig is. De aanwezigheid van beschermde (vaat)planten wordt dan ook op voorhand uitgesloten. Ook de aanwezigheid van beschermde muurplanten wordt uitgesloten vanwege het ontbreken van vochtige, kalkrijke en beschaduwde locaties.

Grondgebonden zoogdieren

De binnenplaats van het terrein biedt op geen enkele manier mogelijkheden voor (beschermde) grondgebonden zoogdiersoorten om zich te vestigen of te foerageren. In het plangebied is de aanwezigheid van (strikt) beschermde grondgebonden zoogdieren uitgesloten. Effecten op beschermde grondgebonden zoogdieren als gevolg van de beoogde ingreep worden daarom ook uitgesloten.

Vleermuizen

Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld.

De aanwezige bebouwing bevat op enkele plaatsen kleine openingen (stootvoegen) in de spouwmuur die wellicht als verblijfplaats gebruikt kunnen worden door gebouwbewonende vleermuizen zoals de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. Geschikt biotoop voor (verblijfplaatsen van) de Gewone grootoorvleermuis is nauwelijks aanwezig. Mogelijk dat het plangebied nog wel als (tijdelijke) zomerverblijfplaats of paarplaats gebruikt kan worden, maar de aanwezigheid van kraam- en winterverblijven van de Gewone grootoorvleermuis wordt vanwege het ontbreken van geschikt biotoop op voorhand uitgesloten.

De Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (en in mindere mate de Laatvlieger vanwege de locatie van het plangebied midden in de stad) kunnen de spouwmuren in het plangebied gebruiken als zomer- en kraamverblijf in de zomermaanden, maar ook in het najaar als paar- en/of winterverblijfplaats. Door het ontbreken van geschikte (grote) bomen met holten en/of scheuren kan de aanwezigheid van alle typen verblijfplaatsen (kraam-, zomer-, paar- en winterverblijf) voor boombewonende vleermuissoorten zoals de Rosse vleermuis en Watervleermuis op voorhand worden uitgesloten.

Gezien het sterk versteende karakter van het plangebied wordt de aanwezigheid van (belangrijk) foerageergebied voor vleermuizen op voorhand uitgesloten. Wel kunnen de lijnvormige structuren van de bebouwing dienen als vliegroute (oriëntatiepunt) voor Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. De aanwezigheid van vliegroutes of

foerageergebieden van de Rosse vleermuis en Watervleermuis kan echter op voorhand al worden uitgesloten. Deze boombewonende soorten kunnen geen verblijfplaats hebben in het plangebied en de kans dat deze soorten gebruik maken van een vliegroute langs bebouwing is vrijwel nul.

Omdat bij de sloop van de bebouwing (mogelijke) verblijfslocaties voor vleermuizen verdwijnen, en daarmee aantasting van (essentiële onderdelen van) het leefgebied van vleermuizen plaatsvindt, is nader onderzoek nodig. In dit kader is aanvullend soortgericht onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd.

Aanvullend vleermuizenonderzoek

Tijdens de vleermuizeninventarisatie is de aanwezigheid van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden in kaart gebracht.

De vleermuizeninventarisatie heeft plaatsgevonden van april tot en met begin oktober 2012 (in de actieve periode van vleermuizen).

Tijdens het onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in het plangebied. Ook belangrijke foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen zijn niet in het plangebied aanwezig. Op basis van deze resultaten worden negatieve effecten op vleermuizen, veroorzaakt door de beoogde ontwikkeling in het plangebied, met zekerheid uitgesloten. De beoogde ontwikkeling kan doorgang vinden zonder rekening te hoeven houden met vleermuizen.

Vogels

Algemene broedvogels

De beoogde werkzaamheden tasten mogelijk nestlocaties van algemene broedvogels in het plangebied aan. Verwijderen van de aanwezige iepen en struiken dient gezien te worden als een voor vogels verstorende activiteit. Om verstoring te voorkomen dienen deze activiteiten buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli (exacte data soortafhankelijk), maar ook buiten het broedseizoen zijn in gebruik zijnde nesten en de functionele omgeving beschermd.

Vogels met een jaarrond beschermde nestlocatie (categorie 1-4)

De aanwezigheid van de Huismus en Gierzwaluw in de bebouwing in het plangebied kan niet worden uitgesloten. Bij de sloop van de bebouwing verdwijnen dus (mogelijke) nestlocaties. Aantasting van deze nestlocaties en de functionele leefomgeving van de Huismus en Gierzwaluw is in het kader van de Flora- en faunawet verboden. Van april tot en met juli 2012 heeft onderzoek plaatsgevonden.

Tijdens dit onderzoek zijn geen nestlocaties van huismussen en gierzwaluwen aangetroffen in het plangebied. Ook is het plangebied geen onderdeel van de functionele leefomgeving van deze soorten. Op basis van deze resultaten worden negatieve effecten op Huismussen en Gierzwaluwen, veroorzaakt door de beoogde ontwikkeling in het plangebied, met zekerheid uitgesloten. De beoogde ontwikkeling kan doorgang vinden zonder rekening te hoeven houden met deze soorten.

Vogelsoorten uit categorie 5

Tijdens de verschillende veldbezoeken is vastgesteld dat het plangebied geen geschikte nestplaatsen voor vogelsoorten die zijn opgenomen in categorie 5 herbergt. Ook zijn geen categorie 5-soorten zoals de Koolmees, Pimpelmees en Grote bonte specht daadwerkelijk waargenomen in het plangebied.

Amfibieën en Reptielen

Het plangebied biedt op geen enkele manier mogelijkheden voor (beschermde) amfibieën en reptielen om zich te vestigen of te foerageren. De aanwezigheid van beide soortgroepen wordt uitgesloten. Daardoor worden negatieve effecten op beschermde individuen als gevolg van de beoogde ingreep uitgesloten.

Vissen

Het plangebied bevat geen oppervlaktewater, waardoor de aanwezigheid van en effecten op vissen uitgesloten wordt.

Ongewervelden

Diverse dagvlinders, libellen en andere ongewervelden hebben een door de Flora- en faunawet beschermde status. In of nabij het plangebied worden echter, vanwege het ontbreken van geschikt biotoop, geen beschermde exemplaren verwacht.

5.7.4 Vervolgstappen

Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er, met uitzondering van algemene broedvogels, geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt. De aanwezigheid van verblijven/ of nestlocaties van vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw is in 2012 met zekerheid uitgesloten. Vervolgstappen, in de vorm van een ontheffing van de Flora- en faunawet of het opstellen van een mitigatieplan, zijn daarom niet nodig. Vanuit de Flora- en faunawet gelden, met uitzondering van de zorgplicht en de uitvoering buiten de broedperiode van vogels, geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is daarom reëel.

5.7.5 Conclusies en aanbevelingen

Het verwijderen van de iepen en struiken in het plangebied wordt beschouwd als een voor algemene broedvogels versturende activiteit en dient hierdoor buiten de broedperiode van vogels uitgevoerd te worden. De broedperiode loopt grofweg van half maart tot half juli, maar ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde nesten en de functionele omgeving hiervan beschermd. Indien deze werkzaamheden toch worden uitgevoerd binnen de broedperiode van vogels, dan dient vooraf gecontroleerd te worden in hoeverre er broedgevallen aanwezig zijn en of deze negatieve effecten ondervinden van de beoogde werkzaamheden.

Overige door de Flora- en faunawet beschermde soorten uit tabel 2 en/of 3, worden niet geschaad door de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat gedurende de werkzaamheden voor alle in het plangebied aanwezige dieren- en plantensoorten de zorgplicht van kracht is.

5.8 Archeologie

5.8.1 Algemeen

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 is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

5.8.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 3.4 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

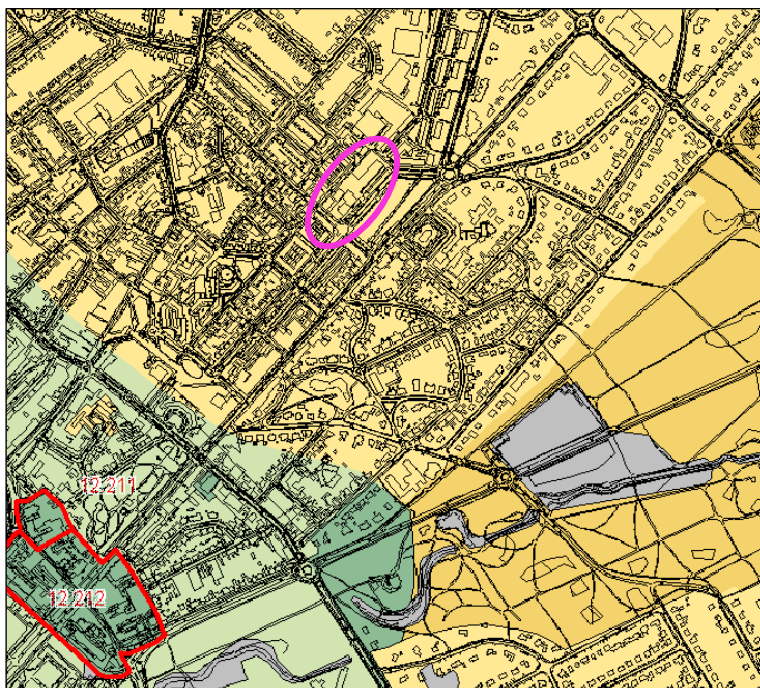
Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 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

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

De archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Zeist toont voor het plangebied een lage archeologische verwachting ten aanzien van resten uit alle perioden (zie bijgaande uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied).

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. 7300 m² valt het gebied automatisch binnen de vrijstellingsgrens die op grond van de beleidskaart is geformuleerd. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig. Ook een nadere beschermingsregeling in het plan, bijvoorbeeld middels een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is niet nodig.

Ondanks de lage verwachting op archeologische resten kan een zogenaamde toevalsvondst niet worden uitgesloten. Wanneer archeologische resten worden aangetroffen is de vinder verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag (artikel 53, Monumentenwet 1988).



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, met globale ligging plangebied (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Beleid en regelgeving

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

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

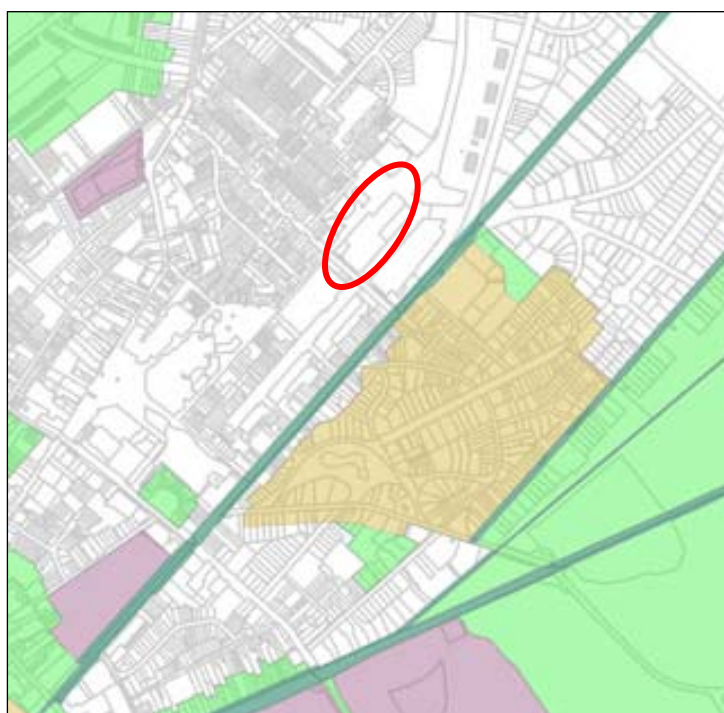
Met de recente wetswijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen opgenomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Het monumentenbeleid binnen de gemeente Zeist is hierop afgestemd doordat de gemeentelijke monumentale structuren niet langer meer via de gemeentelijke erfgoedverordening worden beschermd maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan. Leidend hierin is de kaart met 'Cultuurhistorische structuren' (maart 2011), een vertaling van de lijst met beschermde monumentale structuren uit 1987.

5.9.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een behoudenswaardige monumentale structuur. De dichtstbijzijnde beschermde structuur betreft de Slotlaan, met ten oosten daarvan het Wilhelminapark en omgeving (zie bijgaande figuur).



Ligging behoudenswaardige monumentale structuren; rijksmonument (paars en bruin) en attentiegebied (groen) in relatie tot het plangebied (rood)

(bron: Cultuurhistorische structuren Zeist, maart 2011)

Wel is er in het plangebied een gemeentelijk monument als object (gebouw) aanwezig. Het betreft het gebouw op de hoek Steynlaan/Antonlaan (Steynlaan 4).

De gemeentelijke monumenten worden beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke erfgoedverordening. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument noodzakelijk, waarbij een toets /advies van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. Het advies heeft betrekking op de cultuurhistorische waarde van het monument en het uiterlijk aanzien (in relatie tot de omgeving). Gezien de beoogde planontwikkeling op het terrein acht de gemeente het noodzakelijk dat ook de welstandscommissie wordt betrokken bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Op grond van het bovenstaande zijn in het bestemmingsplan derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus. Wel is in het 'Beeldkwaliteitplan Enecoterrein Zeist' aangegeven waarmee bij renovatie rekening moet worden gehouden.

5.9.3 Conclusie

Het pand aan op de hoek Steynlaan/Antonlaan staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Het gebouw blijft behouden en maakt onlosmakelijk deel uit van de beoogde planontwikkeling 'De Wending' op het voormalige Enecoterrein. Omdat het object wordt beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke erfgoedverordening is een nadere beschermingsregeling in het bestemmingsplan niet nodig.

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 terug gedrongen 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 CO₂ -uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

- Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
- Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;

- Een minimale Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek.
Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. In 2015 wordt de EPC=0,4 en in 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.
- Milieuprestatie Gebouw (MPG), voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het aspect duurzaamheid ook belicht. Hierin is aangegeven dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zeist heeft in het milieubeleidsplan vastgelegd om te werken met het (digitale) instrument GPR Gebouw[®]. Het instrument GPR Gebouw helpt bij het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau.

In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de volgende deelaspecten:

- Energie (hierin is ook de EPC opgenomen);
- Milieu (o.a. materiaalgebruik, water);
- Gezondheid;
- Gebruikskwaliteit (comfort);
- Toekomstwaarde.

Per thema wordt een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed) gegeven.

Voor de woonfunctie verlangt de gemeente Zeist een GPR-score van minimaal 7 op elk onderdeel. Voor de winkelfunctie geldt dat deze dient te voldoen aan het Bouwbesluit, een ambitieniveau van ten minste 6,0.

De gemeente Zeist stelt het instrument GPR Gebouw[®] (versie 4.2) kosteloos beschikbaar aan bouwers in de gemeente.

5.10.3 Relatie met het plangebied

Specifiek voor het project 'De Wending' in Zeist is door adviesbureau Nieman Raadgevende Ingenieurs de GPR-score voor zowel de woningen alsook de winkels bepaald.

Op basis van de voorliggende plannen komt de gemiddelde GPR-score voor de woningen uit op 7,5. De scores variëren per onderdeel van 7,0 tot 7,9 en passen daarmee binnen het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid.

De gemiddelde GPR-score voor de winkel(s) bedraagt 7,9 (variërend tussen 6,7 en 8,9) en past daarmee eveneens binnen het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

5.11 Overig

5.11.1 Kabels en leidingen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke planologische bescherming genieten.

In, maar vooral ook nabij, het plangebied is een regulier kabel- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

5.11.2 Asbest

Van de gebouwen binnen het plangebied is een asbestinventarisatie (conform BRL 5052) uitgevoerd. Op grond van de bijbehorende rapportage (Asbestinventarisatie t.b.v. sloop / verbouwing met risico-inventarisatie Gebouwen ENECO energie Antonlaan 185 te Zeist, Grontmij, 7 april 2005) blijkt dat in het kantoorgebouw en het magazijn verschillende asbesthoudende materialen zijn verwerkt. In de loods zijn geen asbesthoudende elementen aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de aanwezige asbesthoudende elementen bij normaal gebruik geen gevaar zijn voor de volksgezondheid, met uitzondering van de niet-hechtgebonden plafondbeplating in de schacht/kast bij de kantine. De plafondbeplating is op diverse plaatsen zwaar beschadigd en stukken liggen op de vloer. Het betreft conform de risicobeoordeling van de BRL 5052 een categorie 1 situatie. Er wordt geadviseerd om de ruimte af te sluiten en bij voorkeur de ruimte te laten saneren om besmetting in het pand te voorkomen. Bij de sloop/verbouwing dient derhalve terdege rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van asbest.

In 2012 heeft een actualisatie van de asbestinventarisatie plaatsgevonden (Asbestinventarisatie conform SC540 Type A van het kantoorcomplex en twee garageloodsen aan de Antonlaan 185 te Zeist, Amos, 22 oktober 2012). Uit het onderzoek blijkt dat in de panden diverse asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het gaat om onder andere pakkingen, pijpen en diverse beplatingen.

Omdat er op basis van het uitgevoerde onderzoek ook nadrukkelijke vermoedens zijn dat er in de constructie verborgen niet-direct waarneembare asbesthoudende materialen aanwezig zijn, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een aanvullend Asbestinventarisatie onderzoek, type B, uit te laten voeren.

Reactie Omgevingsdienst regio Utrecht (Odru)

In september 2012 heeft overleg plaats gevonden met de Odru, waarin de plannen voor de herontwikkeling zijn besproken.

In deze tussentijdse beoordeling heeft de Odru aangegeven dat, vanwege de bijmeningen met puin op meerdere plekken binnen het plangebied, rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid van het aantreffen van asbest. Dit geldt ook voor asbest in afval afkomstig van de bouw van de panden.

Reden is dat onder andere tijdens het bodemonderzoek uit 2005 op meerdere plekken asbest is aangetoond in de puinhoudende boven- en ondergrond. Nagegaan dient te worden of deze mogelijke asbestbesmetting nog aanwezig is, of dat deze in de tussenliggende periode is gesaneerd / verwijderd.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken dient voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een aanvullende asbestinventarisatie (type B) uitgevoerd te worden. Ook dient uitsluitel te worden gegeven met betrekking tot de mogelijke asbestbesmetting in grond.

Beiden moeten in ieder geval bij het indienen van een sloopmelding bijgevoegd worden. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat een asbestinventarisatie maximaal 3 jaar oud mag zijn bij de indiening van een sloopmelding.

Het aspect asbest staat de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.
Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling gehanteerd die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

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

Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

De analoge verbeelding (plankaart) is verder opgesteld volgens de Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplan Kaart (PRABPK2012). Hieruit volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

6.3 Regels

De (plan)regels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.4 Toelichting op de artikelen

Artikel 1 Begrippen

De begripsomschrijvingen zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de begrippen uit het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'de wijze van meten' zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de modelregels van Zeist.

In aanvulling daarop moet ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

Artikel 3 Centrum

De bestemming 'Centrum' geldt voor het hele plangebied. Onder de bestemming vallen verschillende functies. Op de begane grond is publiekgerichte dienstverlening, horeca (categorie 1 t/m 4), kantoren en lichte bedrijvigheid toegestaan.

Ook detailhandel en een supermarkt zijn op de begane grond toegestaan, met dien verstande dat deze specifiek op de verbeelding is aangeduid. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

In artikel 3.1 is vervolgens vastgelegd dat het maximum aantal vierkante meters supermarkt niet meer dan 1.980m² bvo mag bedragen, het maximum aantal vierkante meters detailhandel niet meer dan 340m² bvo (uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten) en het maximum aantal vierkante meters horeca niet meer dan 440m² bvo.

Detailhandel in dagelijkse goederen is in artikel 1 gedefinieerd als:

"detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen".

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogten zijn ook op de verbeelding aangegeven, middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is tevens een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Buiten het aangegeven bouwvlak is ruimte voor andere bouwwerken zoals erf- of perceelafscheidings- en voor binnenplaatsen, groen- en parkeervoorzieningen.

Om toch enigszins rechtszekerheid te bieden aan de omliggende woningen worden wel de maximale wooneenheden als gevolg van de beoogde planontwikkeling vastgelegd. Ook deze is op de verbeelding aangeduid. Verder zijn de laad- en losactiviteiten van goederen voor de supermarkt uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' (II).

Vertaling geluidsmaatregelen

In verband met de specifieke geluidssituatie in het plangebied (zie ook paragraaf 5.1 en 5.5 van deze plantoelichting) zijn er diverse aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

Vanwege het aspect wegverkeerslawaaï betreft dit de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsluwe gevel 1' [*sba-glg1*] bij de appartementengebouwen aan de zijde van de Antonlaan / Geiserlaan en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsluwe gevel' [*sba-glg2*] bij het monumentale pand aan de Steynlaan. Doel is om verschillende bouwkundige maatregelen (zoals de gesloten borstwering van minimaal 1 meter) en de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid (minimaal 1 geluidsluwe gevel bij een nieuwe woning) ook in het bestemmingsplan te borgen.

Om de te nemen maatregelen vanwege geluiduitstraling van de nieuwe bedrijvigheid in het plan te borgen zijn nog een viertal aanduidingen opgenomen, te weten 'geluidsscherm' (gs), 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' [*sba-dg*], 'specifieke bouwaanduiding – geluidswerende voorziening' [*sba-gv*] en 'laad- en losplaats' (II).

Artikel 4 *Anti-dubbeltelregel*

De anti-dubbeltelregel 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.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen voor de onderkeldering van gebouwen. Aangesloten is bij de modelregels voor de gemeente Zeist.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1 van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Ter bescherming van de drinkwatervoorziening in Zeist is een aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen. De Provinciale Milieuverordening is in dit kader leidend.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft onder andere:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 9 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 10 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een herinrichting van de gronden tussen de Geiserlaan, Antonlaan en Steynlaan (ook bekend als het Enecoterrein) mogelijk te maken. Het plan bestaat uit twee onderdelen:

1. sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen in het gebied tussen en de Antonlaan en de Geiserlaan en vervolgens nieuwbouw;
2. een functiewijziging van het bestaande gebouw aan de zuidwestkant van terrein (een gemeentelijk monument), gelegen aan de Steynlaan.

Het ontwikkelingsplan betreft een particulier initiatief van woningcorporatie De Seyster Veste en ontwikkelaar Era Contour, waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt.

Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en eventuele planschadeposten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente Zeist is in dit kader een anterieure overeenkomst afgesloten (d.d. 15 februari 2015) waarin het kostenverhaal is vastgelegd. Mochten er ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling eventueel aanvullende verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn, is de kostenverdeling hiervan onderwerp van nader overleg tussen gemeente en initiatiefnemer. Uitgangspunt hierbij is dat de kosten verhaald worden op de initiatiefnemer. Vanuit de centrumvisie is in de begroting van infrastructurele maatregelen rondom het kruispunt Antonlaan/Steynlaan een reservering gemaakt.

Concluderend kan gesteld worden dat in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

In het verleden zijn de plannen voor de herontwikkeling van het Enecoterrein diverse keren met de buurt besproken.

Zo is er op 30 mei 2013 door de initiatiefnemers (De Seyster Veste en ERA contour), in overleg met de gemeente Zeist, een informatieavond voor omwonenden gehouden waarin de plannen zijn gepresenteerd. In het verlengde daarvan is er specifiek voor de bewoners van de naastgelegen huurwoningen (appartementencomplex van woningbouwvereniging De Kombinatie), op initiatief van de Seyster Veste in juni 2013 ook nog een informatiemiddag georganiseerd.

Op 20 augustus 2013 heeft er nogmaals een informatieavond plaatsgevonden (georganiseerd door initiatiefnemers in overleg met de gemeente Zeist), waarin de laatste stand van zaken is toegelicht.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Steynlaan - Antonlaan' heeft vervolgens van donderdag 11 september tot en met woensdag 8 oktober 2014 (vier weken) ter inzage gelegen. In de periode van ter inzage legging zijn 7 inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in dezelfde periode van de ter inzage legging voor commentaar toegezonden aan de gebruikelijke vooroverlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van 3 overlegpartners is een reactie ontvangen.

De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoordt in een separate 'Nota van inspraak en Artikel 3.1.1 Bro overleg'.

Deze is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Steynlaan – Antonlaan e.o." heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 7 mei tot en met 17 juni 2015 (zes weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in een separate 'Nota van zienswijzen' die als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen.

