

TOELICHTING

VAN HET

VAST TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN

REPARATIEPLAN BUNSINGLAAN 13 EN 17

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 06.165
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPRepBunsing13en17-VS01
Datum : juni 2024
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Opzet van de toelichting	5
2	BUNSINGLAAN 13	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018.....	6
2.3	Beroep en uitspraak Afdeling.....	8
2.4	Reparatieplan.....	10
3	BUNSINGLAAN 17	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018.....	19
3.3	Beroep en uitspraak Afdeling.....	20
3.4	Reparatieplan.....	21
4	BELEIDSKADER	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Rijksbeleid	23
4.3	Provinciaal beleid.....	25
4.4	Regionaal beleid	30
4.5	Gemeentelijk beleid	31
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Geluid	36
5.3	Bodem	38
5.4	Luchtkwaliteit.....	40
5.5	Externe veiligheid	45
5.6	Bedrijven en milieuzonering	48
5.7	Geur	50
5.8	Water.....	52
5.9	Ecologie.....	56
5.10	Archeologie.....	62
5.11	Cultuurhistorie.....	66
5.12	Verkeer en parkeren	69
5.13	Duurzaamheid.....	70
5.14	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving	72
6	JURIDISCHE ASPECTEN	74
6.1	Algemeen	74
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	75
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	84
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	85
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	86
	Bijlage 1 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï	

- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Notitie externe veiligheid kerosineleiding
- Bijlage 4 Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5 Nader onderzoek huismus
- Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Op 19 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' vastgesteld. Tegen dit besluit is door 6 appellanten beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Op 21 april 2021 heeft de Afdeling uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen (zaaknummer 201903692/1/R4 en ECLI:NL:RVS:2021:851). Twee beroepen zijn gegrond verklaard en vier beroepen zijn ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is voor het overgrote deel overeind gebleven en onherroepelijk in werking getreden.

Vanwege de twee beroepen die gegrond verklaard zijn, heeft de Afdeling het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' op enkele onderdelen vernietigd, waaronder:

1. artikel 3, lid 3.8.7, van de planregels. Dit betrof een wijzigingsbevoegdheid die de bouw van 3 woningen mogelijk maakte op het perceel Bunsinglaan 13 in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van de pelsdierhouderij die hier gevestigd was;
2. het plandeel voor het perceel Bunsinglaan 17, voor zover niet is uitgesloten dat gebouwen mogen worden opgericht op het noordwestelijke deel van het bouwvlak van het perceel Bunsinglaan 17 dat op het als bijlage 6¹ bij de planregels gevoegde inrichtingsplan is aangewezen voor de "opslag van ruwvoer en vaste mestopslag". Op dit perceel is een melkveehouderij en paardenhouderij gevestigd.

De Afdeling heeft de gemeenteraad van Zeist opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de genoemde vernietigde plandelen voor de percelen Bunsinglaan 13 en 17 en het nieuwe besluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Reparatieplan Bunsinglaan 13 en 17' wordt invulling gegeven aan deze opdracht. In hoofdstuk 2 en 3 wordt uiteengezet op welke wijze dit gedaan is. Daartoe wordt in beide hoofdstukken eerst ingegaan op de uitspraak van de Afdeling en de opdracht. Vervolgens komt aan de orde hoe het nieuwe besluit voor beide percelen eruitziet.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' heeft de gemeenteraad van Zeist unaniem een motie aangenomen waarmee het college verzocht wordt om te komen tot een gebiedsproces in overleg met de verschillende belanghebbenden over de locatie Bunsinglaan 13-17 om te komen tot een ruimtelijk optimale uitkomst. Ten behoeve van het voorliggende reparatieplan is daarom een gebiedsproces doorlopen, zie ook paragraaf 2.4.1.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel om uitvoering te geven aan de opdracht van de Afdeling. Het plan heeft daarom alleen betrekking op de percelen Bunsinglaan 13 en 17 en vervangt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' alleen voor zover dat nodig is om invulling te geven aan de

¹ Bedoeld wordt bijlage 5, aangezien bijlage 6 een ander perceel betreft.

opdracht. Voor het overige wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' niet aangepast en blijft onverkort van kracht.

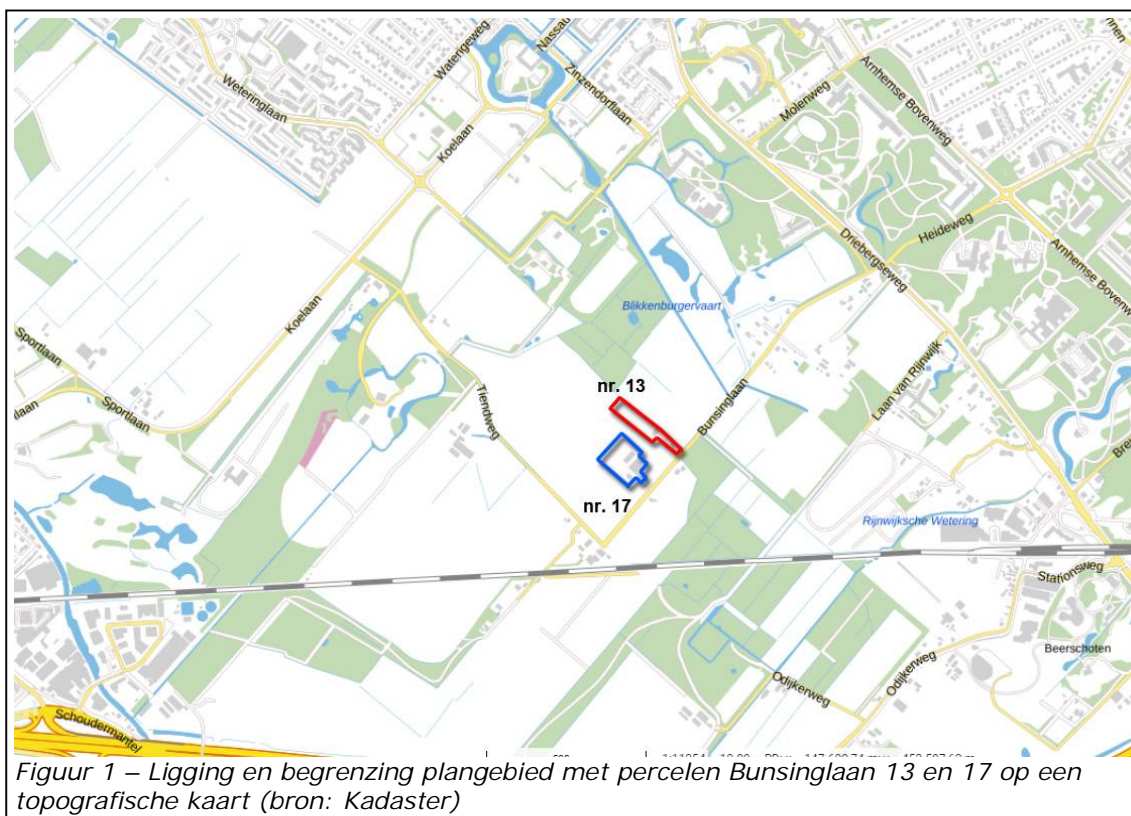
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

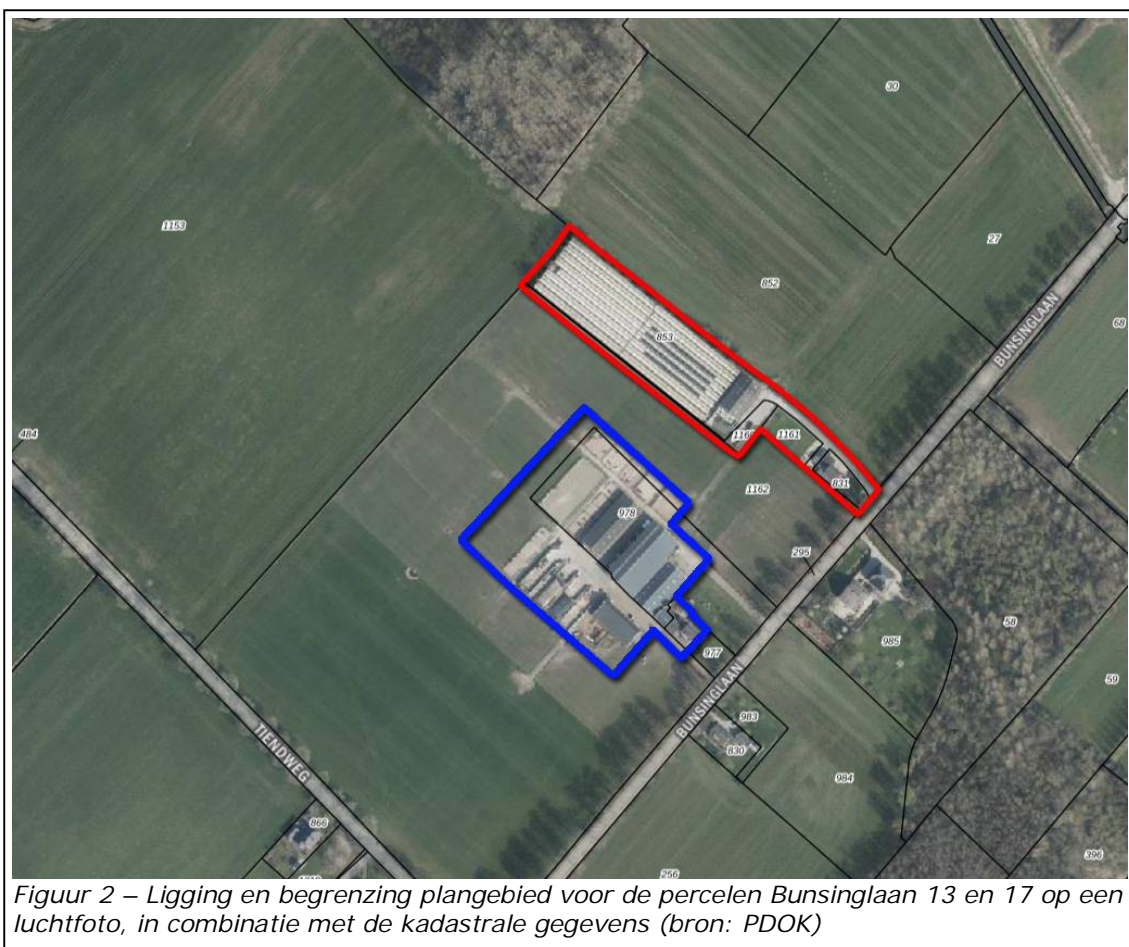
Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen, het perceel Bunsinglaan 13 en het perceel Bunsinglaan 17. Beide percelen zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Zeist, ten zuiden van de kern Zeist en ten noorden van de spoorweg Utrecht - Arnhem. De percelen bevinden zich aan de westzijde van de Bunsinglaan.

Het perceel Bunsinglaan 13 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Hier was een pelsdierhouderij gevestigd die op 8 januari 2021 is beëindigd. Het perceel bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Zeist, sectie F, nummers 831, 853, 1160 en 1161. De plangrens is afgestemd op deze kadastrale percelen alsmede op het voormalig agrarisch bouwvlak dat in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' is opgenomen. Aan de noord-, zuid- en westzijde wordt het perceel begrensd door landbouwgronden. De Bunsinglaan vormt de oostelijke begrenzing van het perceel.

Het perceel Bunsinglaan 17 is een agrarisch bedrijfsperceel van een melkveehouderij en paardenhouderij. Het perceel omvat delen van de kadastrale percelen gemeente Zeist, sectie F, nummers 977, 978 en 1162. De plangrens is afgestemd op het agrarisch bouwvlak dat in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' is opgenomen. Het perceel wordt aan alle zijden begrensd door landbouwgronden.

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





1.3 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 en 3 komt de uitspraak van de Afdeling over het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' aan de orde met betrekking tot de percelen Bunsinglaan 13 en 17 en wordt uiteengezet op welke wijze met het voorliggende bestemmingsplan invulling is gegeven aan de opdracht uit de uitspraak. Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het beleidskader, waarna in hoofdstuk 5 milieu- en omgevingsaspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' volgt een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de regels. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 BUNSINGLAAN 13

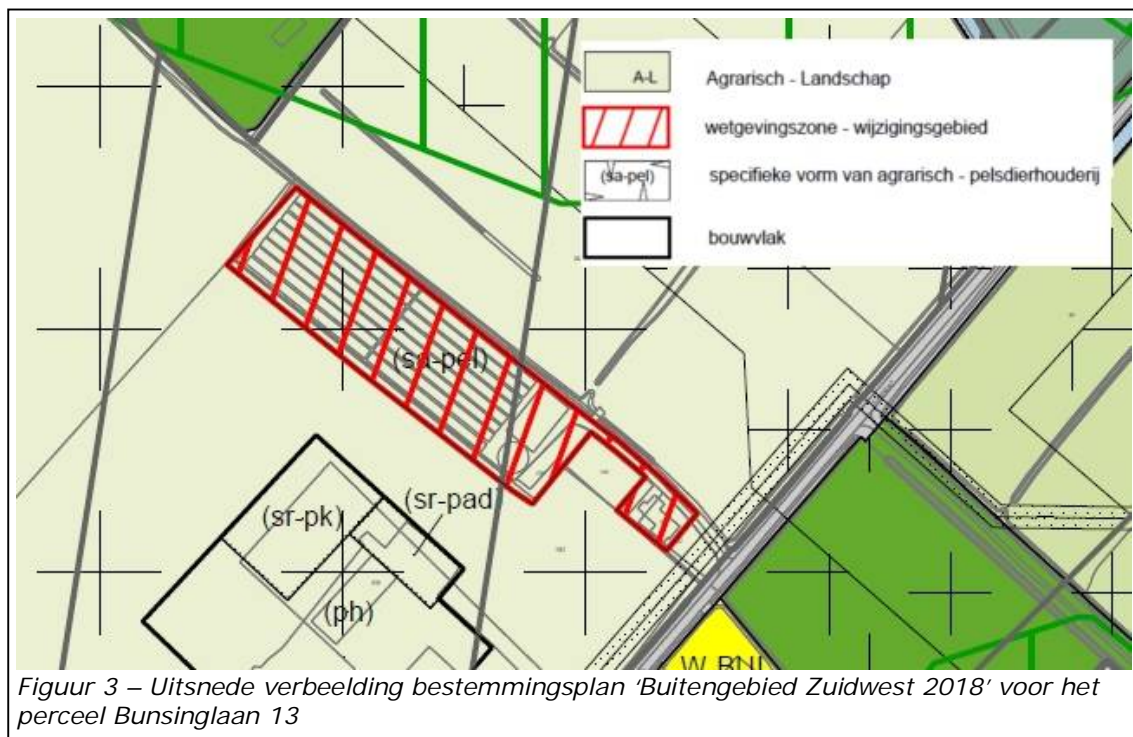
2.1 INLEIDING

De Afdeling heeft in zijn uitspraak van 21 april 2021 artikel 3, lid 3.8.7 van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' vernietigd en de raad opgedragen om een nieuw besluit te nemen over dit plandeel. In dit artikel was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bouw van 3 woningen mogelijk kon worden gemaakt op het perceel Bunsinglaan 13 in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van de pelsdierhouderij die hier gevestigd was.

In dit hoofdstuk zal eerst worden ingegaan op de vernietigde wijzigingsbevoegdheid voor Bunsinglaan 13 die opgenomen was in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. Daarna komt het beroep tegen dit plandeel aan de orde en hoe de Afdeling heeft beslist op het beroep. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan de opdracht van de Afdeling, oftewel hoe dit plandeel in het voorliggende bestemmingsplan is gerepareerd.

2.2 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ZUIDWEST 2018

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' heeft het perceel Bunsinglaan 13 de bestemming 'Agrarisch – Landschap' (artikel 3) met een agrarisch bouwvlak en de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – pelsdierhouderij' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan voor het perceel Bunsinglaan 13 is opgenomen in figuur 3.



De voor 'Agrarisch – Landschap' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Vanwege de

aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pelsdierhouderij' zijn de gronden tevens bestemd voor een pelsdierhouderij. Binnen het agrarisch bouwvlak zijn onder meer bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' was het uitgangspunt dat de bedrijfsvoering van de pelsdierhouderij uiterlijk per 1 januari 2024 moest worden gestaakt, vanwege de Wet verbod pelsdierhouderij. In verband hiermee was in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische bestemming van de gronden kan worden gewijzigd naar een woonbestemming, met drie nieuwe woonkavels in het noordelijke deel van het perceel Bunsinglaan 13. Aan deze wijzigingsbevoegdheid lag de provinciale ruimtevoor-ruimte-regeling (rvr-regeling) ten grondslag, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De wijzigingsbevoegdheid was gekoppeld aan de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' en opgenomen in artikel 3, lid 3.87 van de planregels. Dit artikel luidde als volgt:

3.8.7 Wijziging naar wonen Bunsinglaan 13

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Landschap' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen in 'Wonen - Buitengebied' en/of 'Tuin' ten behoeve van het gebruik van het voormalige agrarisch bouwperceel voor wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf beëindigd is en het bouwperceel niet optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw;*
- b. de bestaande woning behouden mag blijven en maximaal drie extra vrijstaande woningen mogen worden gebouwd, mits alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die kunnen worden aangemerkt als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 20 ('Wonen - Buitengebied'), als zodanig mogen worden aangemerkt;*
- c. de situering van de extra woningen plaatsvindt overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 8 van de regels is opgenomen;*
- d. voor de bouw van nieuwe woningen gelden de bouwregels zoals opgenomen in Artikel 20 ('Wonen - Buitengebied'), met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 en 7 meter;*
- e. de gronden ter plaatse van en aansluitend aan de woningen de bestemming 'Wonen - Buitengebied' en/of 'Tuin' krijgen en de overige gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die niet tot het erf/erven gaan behoren de bestemming 'Agrarisch - Landschap' behouden;*
- f. het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;*
- g. bestemmingswijziging geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven, hetgeen in ieder geval betekent dat minimaal 50 meter afstand dient te worden aangehouden tussen een geurgevoelig object (als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij) en het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17, met uitzondering van de delen van het bouwvlak die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak';*
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;*
- i. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;*
- j. er wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder;*
- k. er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
- l. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;*

- m. natuurwaarden, waaronder begrepen de ecologische verbindingfunctie, niet onevenredig worden aangetast;*
- n. het perceel landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 8 van de regels is opgenomen.*

De wijzigingsbevoegdheid maakte aldus onder voorwaarden de realisatie van 3 woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Zoals uit de voorwaarden blijkt was er reeds een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de beoogde inrichting van het perceel met woningbouw was uitgewerkt. Dit plan was als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' gevoegd. De woningbouw diende plaats te vinden volgens dit inpassingsplan. In figuur 4 is dit landschappelijk inpassingsplan weergegeven.



Figuur 4 – Landschappelijk inpassingsplan Bunsinglaan 13 dat bij het 'Buitengebied Zuidwest 2018' was gevoegd.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' is de Wet verbod pelsdierhouderij gewijzigd. De wijziging hield in dat het verbod op het houden van pelsdieren vervroegd is en al per 8 januari 2021 van kracht is.

2.3 BEROEP EN UITSPRAAK AFDELING

2.3.1 Beroep

Door twee appellanten, de Stichting Milieuzorg Zeist (mede namens de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West) en de eigenaar van het perceel Bunsinglaan 13 (hierna appellant 2), is beroep ingesteld tegen de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen was in artikel 3, lid 3.8.7 van de planregels. De raad had bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' de wijzigingsbevoegdheid gewijzigd

ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor de bestaande schuur op het centrale deel van het perceel niet behouden kan blijven.

Beroep Milieuzorg Zeist

“Milieuzorg Zeist betoogt dat de drie compensatiekavels en -woningen op het noordelijke deel van het perceel leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de omgeving en de open zichtlijnen, omdat de lage nertsensheds worden vervangen door aanmerkelijk hogere bouwclusters. Hoewel het inrichtingsplan uitgaat van het behoud van zichtlijnen, zal de nagestreefde openheid in de praktijk niet of slechts beperkt worden gerealiseerd. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid leidt per saldo niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de bestaande situatie met de nertsensheds, aldus Milieuzorg Zeist.”

Beroep appellant 2

“Appellant 2 betoogt dat de raad ten onrechte de wijzigingsbevoegdheid gewijzigd heeft ten opzichte van het ontwerpplan. Hij wenst dat de bestaande schuur op het centrale deel van het perceel behouden blijft overeenkomstig het uitgangspunt van de ontwerpplanregeling. De provinciale rvr-regeling biedt de mogelijkheid voor de gewenste transformatie, met inbegrip van het behoud van het bestaande bedrijfsgebouw. De wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpplan was dus, anders dan de raad ten grondslag heeft gelegd aan de gewijzigde vaststelling, niet in strijd met de rvr-regeling, aldus appellant 2.”

2.3.2 Uitspraak Afdeling

De Afdeling overweegt over deze beroepen het volgende:

“De raad heeft op zitting toegelicht dat een toepassing van de rvr-regeling mogelijk is die geheel of gedeeltelijk tegemoetkomt aan de bezwaren van zowel appellant 2 als Milieuzorg Zeist. Het bedrijfsgebouw op het centrale deel van het perceel kan behouden blijven als bijgebouw bij de woning of als zelfstandige woning, indien wordt voorzien in een meer geconcentreerde inpassing van de bebouwing, door (bijvoorbeeld) twee, in plaats van drie, compensatiekavels mogelijk te maken in het noordelijke deel van het perceel. Een inrichting van de gronden waarbij de bebouwing meer wordt geclusterd en dichter bij de Bunsinglaan wordt gesitueerd heeft tot gevolg dat de openheid van het achterliggende landschap toeneemt, hetgeen per saldo leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de bestaande situatie, zodat de PRV geen obstakel behoeft te zijn voor het behoud van het bestaande bedrijfsgebouw. De raad heeft ter zitting gesteld dat hij bereid is nader in overleg te treden met partijen over een alternatieve toepassing van de rvr-regeling die resulteert in een toename van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de situatie als voorzien door de wijzigingsbevoegdheid. Hieruit volgt naar het oordeel van de Afdeling dat de raad thans een ander standpunt inneemt over de gewenste landschappelijke inpassing van het perceel Bunsinglaan 13 dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan, zonder dat gebleken is dat gewijzigde omstandigheden hiervoor aanleiding hebben gegeven. Gelet hierop is het bestreden besluit wat betreft de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3, lid 3.8.7, van de planregels niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.”

Gelet op deze overwegingen verklaart de Afdeling de beroepen van appellant 2 en Milieuzorg Zeist gegrond en vernietigt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuidwest 2018’ wat betreft de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.8.7 van de planregels.

De Afdeling draagt vervolgens de raad op om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw plan vast te stellen voor het perceel Bunsinglaan 13. De Afdeling overweegt daarbij dat de raad met het oog op de beëindiging van de pelsdierhouderij de planologische mogelijkheden voor het perceel Bunsinglaan 13 dient te wijzigen. Nu het verbod op het houden van pelsdieren vervroegd in werking is getreden, dient de raad de gewenste planologische ontwikkeling direct, dat wil zeggen bij recht, op te nemen in het plan. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

2.4 REPARATIEPLAN

Uit de uitspraak van de Afdeling volgt, dat nu de pelsdierhouderij Bunsinglaan 13 beëindigd is, een nieuw bestemmingsplan dient te worden vastgesteld waarmee de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende reparatieplan voorziet in deze ruimtelijke ontwikkeling. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te bepalen is eerst een nieuw inrichtingsplan voor het perceel opgesteld. Dit inrichtingsplan wordt hieronder beschreven in paragraaf 2.4.2. Vervolgens komt in paragraaf 2.4.3 aan de orde op welke wijze dit inrichtingsplan planologisch in het reparatieplan is vertaald, oftewel op welke wijze de gewenste ontwikkeling met het plan mogelijk wordt gemaakt. Allereerst wordt echter in paragraaf 2.4.1 ingegaan op het planproces dat ten behoeve van het reparatieplan voor het perceel Bunsinglaan 13 is doorlopen, want zoals genoemd in paragraaf 1.1, heeft de gemeenteraad van Zeist een motie aangenomen om een gebiedsproces te doorlopen met verschillende belanghebbenden om te komen tot een ruimtelijk optimale uitkomst.

2.4.1 Planproces reparatieplan Bunsinglaan 13

Voor het opstellen van onderhavig reparatieplan is de gemeente Zeist een gebiedsproces gestart. Doel was om te komen tot een inrichtingsplan dat door alle belanghebbenden gedragen zou worden. Directe belanghebbenden zijn de eigenaren van Bunsinglaan 13 (voormalige pelsdierhouderij) en Bunsinglaan 17 (veehouderij en paardenhouderij). Indirecte belanghebbenden zijn de burens, Bunsinglaan 14 en 18, tegenover nummer 13 en 17, en de groene groepen in de gemeente Zeist, specifiek de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, Stichting Milieuzorg Zeist en de Werkgroep Biodiversiteit Buitengebied Zeist (later werkgroep Kromme Rijncorridor).

In dat kader hebben verschillende overlegmomenten plaatsgevonden. Zoals gemeld was het doel om te komen tot een door alle partijen gedragen inrichtingsplan. Verschillende inrichtingsvarianten zijn opgesteld en besproken. Variërend van een concentratie van drie ruimte-voor-ruimte-woningen langs de Bunsinglaan, waarvoor een grondruil tussen de eigenaren van nummer 13 en 17 nodig was, tot enkele inrichtingsvoorstellen met drie ruimte-voor-ruimte-woningen op het perceel Bunsinglaan 13 zelf. In de voorstellen is enkele keren geschoven met de woningen op de kavel, met als resultaat een setting zo dicht mogelijk bij de huidige woning waarbij het voormalige bedrijfsgebouw (dat momenteel tijdelijk in gebruik is voor recreatieappartementen) plaats maakt voor een woning.

Het gebiedsproces heeft echter niet geleid tot overeenstemming tussen de primaire belanghebbenden, de eigenaren van de gronden Bunsinglaan 13 en 17. Een grondruil bleek daarmee niet mogelijk. Alles afwegende is door de gemeente gekozen voor een inrichtingsplan, dat uitgaat van het perceel van de voormalige

pelsdierhouderij Bunsinglaan 13. Dit inrichtingsplan is gewijzigd en geoptimaliseerd ten opzichte van het eerdere inrichtingsplan dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. De overwegingen van de Raad van State en de motie van de gemeenteraad zijn hierin meegenomen. Het plan gaat uit van drie ruimte-voor-ruimte-woningen, waarbij alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder ook het bestaande bedrijfsgebouw, wordt gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning.

Met de groene groepen (met name de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist) en de landschapscoördinator Kromme Rijnlandschap is overleg gevoerd over het inrichtingsplan en hun inbreng heeft geleid tot een verdere verdieping van het plan om de natuur- en landschapswaarden nog beter tot hun recht te laten komen. Met de groene groepen kon echter niet over het gehele inrichtingsplan overeenstemming worden bereikt. Met de aanpassingen die mede als gevolg van input van derden zijn doorgevoerd is de gemeente van mening dat in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillende belangen.

2.4.2 Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan voor het perceel Bunsinglaan 13 voorziet in de realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van meer dan 4.500 m², wordt gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning. Het inrichtingsplan is in figuur 5 weergegeven.

Uitgangspunten en doelen

Het inrichtingsplan heeft als uitgangspunt om de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden en verder te ontwikkelen.

Het plangebied ligt aan de flank van de Heuvelrug. Het grenst aan de landgoederengordel, oftewel de zogenaamde Stichtse Lustwarande, die eveneens in de flank gelegen is. Het is een overgangsgebied tussen de Heuvelrug en Kromme Rijn en kenmerkt zich door kleinschaligheid, mede door de landgoederen, enerzijds, en grotere open gebieden anderzijds. De verkaveling is meestal ook rechthoekig haaks op de wegen of waterlopen, met oorspronkelijk veel bomenrijen langs deze elementen. Veel landschapsdragers, zoals wegen en water, lopen parallel aan de Heuvelrug. Fruitteelt en boomgaarden zijn in de omgeving al sinds zeker 1850 een vast onderdeel van het landschap en er is nog steeds de afwisseling van open plekken/agrarische gebieden met bosjes en boomgaarden/fruitteelt.

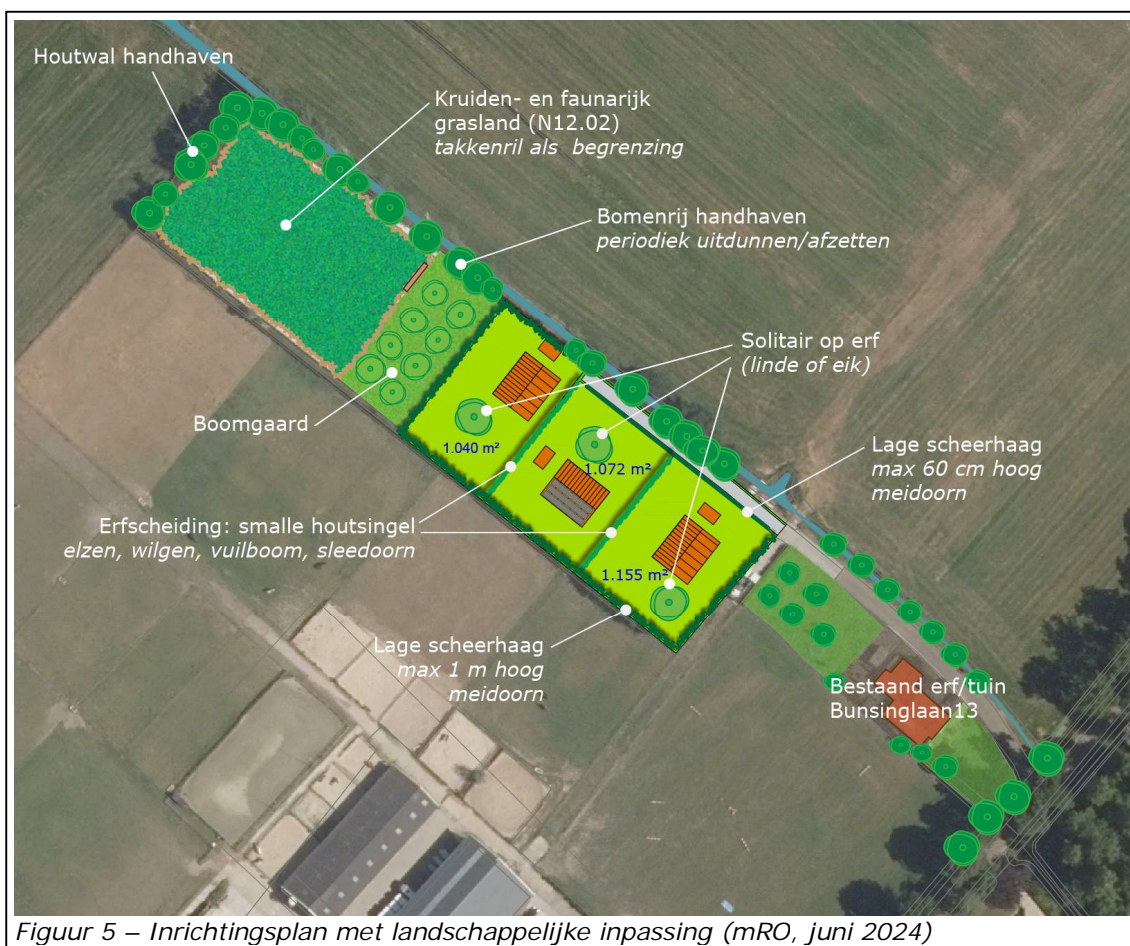
Al met al is de omgeving te typeren als een kleinschalig landschap met veel verschillende landschapselementen. De locatie Bunsinglaan 13 was lange tijd een bosje, vermoedelijk voor de productie van griendhout. Pas na de jaren '60 werd het perceel ingericht als pelsdierhouderij en voor dat doel ook iets opgehoogd. De omgeving noordelijk van de locatie is een kwelgebied en vrij vochtig, hier vindt op dit moment ook natuurontwikkeling plaats. Direct aan de locatie grenzen de (natuur)gebieden van landgoed Blikkenburg. Iets verderop ligt westelijk het landgoed Wulperhorst en zuidelijk landgoed Rijnwijck.

Het inrichtingsplan heeft meerdere doelen met het oog op natuur en landschap:

- Zoveel mogelijk de openheid die door de sloop van de gebouwen ontstaat behouden;
- Verbindingen tussen bestaande leefgebieden/natuurgebieden noordelijk en zuidelijk van het plangebied te versterken/aan te leggen (stepping stones);

- Zichtlijnen richting Heuvelrug niet helemaal door gesloten, hoog opgaande beplanting onderbreken;
- Het creëren van natuur die op dit moment in het gebied minder aanwezig is om ook vanuit ecologisch opzicht een versterking te bereiken.

Het perceel is in drie delen opgedeeld, het bestaande erf aan de Bunsinglaan 13, de drie nieuwe woonerven en de natuurontwikkeling. Daarbij is erop gelet dat de nieuwe natuur en de nieuwe erven ongeveer dezelfde ruimte krijgen. De oppervlakte natuur is ruim 3.600 m² en de nieuwe erven met ontsluiting hebben een oppervlakte van 3.700 m². De inrichting is zo opgezet, dat de nieuwe bebouwing zo dicht als mogelijk aan de kant van de Bunsinglaan is geclusterd. De achtergrens van de nieuwe woonerven is gelijk aan de achtergrens van het bouwvlak van het naastgelegen agrarisch bedrijf Bunsinglaan 17. De bestaande woning Bunsinglaan 13 wijzigt van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De inrichting van het perceel van deze woning (tuin/erf) wijzigt niet. Het overpad van de agrarische gronden ten zuiden van het perceel naar de agrarische gronden ten noorden van het perceel, dat tussen de bestaande tuin en de nieuwe erven loopt, blijft eveneens behouden in verband met afspraken met de gebruikers daarvan.



Erven en bebouwing

Door de langwerpige vorm van het plangebied, is het ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien het meest logisch om de erven achter elkaar te leggen. De drie nieuwe

erven zijn per stuk ca. 1.100 m² van omvang. Door de bestaande ontsluiting aan de noordkant van het perceel door te trekken naar achteren, kunnen alle erven met dezelfde weg ontsloten worden. De nieuwe woningen verspringen iets ten opzichte van elkaar en staan ook gedraaid ten opzichte van elkaar. Zo wordt vermeden dat er een "rij" woningen komt en ontstaat er toch geclusterde bebouwing. Iedere woning heeft ook een bijgebouw op het erf.

De nieuwe woningen sluiten qua omvang aan bij de bestaande woningen in het buitengebied. De hoogte is met maximaal 7 meter bouwhoogte en 3,5 meter goothoogte circa 1 meter lager dan elders in het buitengebied. Dat komt de wens naar openheid ten goede en daardoor ontstaat een kleinschaliger bouwmassa.

Alle erfafgrenzingen zijn zo gekozen dat er privacy ontstaat, zonder de erven helemaal dicht te planten, wat niet bij het landschap en de gewenste openheid zou passen. De erven zijn aan de buitenkant omgeven met een geschoren meidoornhaag van maximaal 1 m hoog en aan de wegzijde van maximaal 60 cm hoog. Tussen de erven zal een smalle éénrijige bomensingel uit elzen, wilgen, vuilboom en sleedoorn als erfgrans dienen. Om de nieuwe woningen in te bedden in het groen, zal ieder erf ook een eigen solitaire erfboom krijgen. De soortenkeuze is afgestemd op het landschapstype en de waterhuishouding van het plangebied.

Beeldkwaliteit woningen

De herontwikkeling van het erf beoogt een landelijke en kleinschalige uitstraling. De drie nieuwe woningen op het (voormalige) agrarisch erf zijn gelegen in het landschap en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw op het erf.

De architectuur van de woningen dient aan te sluiten bij bovengenoemde uitgangspunten en wordt bepaald door samenhang voor het geheel met individuele diversiteit. Diversiteit wordt o.a. bepaald door verscheidenheid in kaprichtingen, waar de samenhang zit in stijkenmerken als eenvoudige hoofdvormen en natuurlijke materialen.

Typologie

De uitstraling van de nieuwe woningen refereert aan (agrarische) bijgebouwen en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw op het erf. De typologie en vormgeving van de woningen refereert daaraan: ze dienen te worden gerealiseerd als schuurwoning met een eenvoudig en herkenbaar hoofdvolume.

Maatvoering

De nieuwe woningen mogen met een maximale inhoud van 600 m³ gebouwd worden met één laag met kap. Kappen kunnen als ruime kappen (met overstek) worden gerealiseerd. Eventuele veranda's maken deel uit van hetzelfde dakvlak zodat de hoofdvorm niet verstoord wordt.

Materialen

Gebruikte materialen onderstrepen dat de nieuwe woningen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en de landschappelijke uitstraling versterken. Beoogd is de toepassing van natuurlijke en duurzame, niet stenige materialen in de (gevels en detaillering).

Kleuren en detaillering

Het kleurgebruik en detaillering weerspiegelen de toepassing van natuurlijke materialen en zijn subtiel en teruggetrokken, zodat deze niet de overhand krijgen.

Deze eisen aan beeldkwaliteitseisen zullen in aanvulling op het welstandsbeleid voor het buitengebied worden vastgesteld.



Natuurinrichting

Aan de achterkant van het terrein zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Als overgang van het bebouwingscluster naar de natuur komt er een smalle boomgaard met ongeveer 8 bomen, bij voorkeur oude soorten. Boomgaarden zijn niet alleen waardevolle landschapselementen, maar kennen ook een grote natuurlijke diversiteit. Ze bieden leefruimte en voedsel aan veel verschillende diersoorten. De boomgaard refereert aan de lange geschiedenis van hoogstam-fruitteelt in de omgeving. De boomgaard zal door de eigenaren van het aangrenzende woonef beheerd worden.

Achter de boomgaard zal natuurlijk, kruidenrijk grasland ontwikkeld worden dat niet toegankelijk is voor de bewoners en wandelaars. Om dat te garanderen, zal er een laag takkenril (max. 1 meter hoog) als grens aangelegd worden. Takkenrillen bieden niet alleen leefruimte, maar beïnvloeden ook het microklimaat ter plekke, zodat er een grotere variëteit van habitatten op kleine ruimte ontstaat. Al het snoeihout dat tijdens het beheer in en om het plangebied ontstaat, kan hierin verwerkt worden.

De bestaande bomenrij langs het water zal gehandhaafd worden. Hierbij wordt wel goed gekeken welke bomen/struiken voldoende vitaliteit tonen en welke uitgedund kunnen worden. Door middel van beheer zullen de zichtlijnen vanuit de Tiendweg richting Heuvelrug weer iets opener worden. De bestaande houtwal aan de kopse kant van het perceel blijft gehandhaafd en zal ook niet uitgedund worden.

Alle landschapselementen versterken de ecologische verbindingfunctie die het plangebied heeft.

2.4.3 Vertaling in het reparatieplan

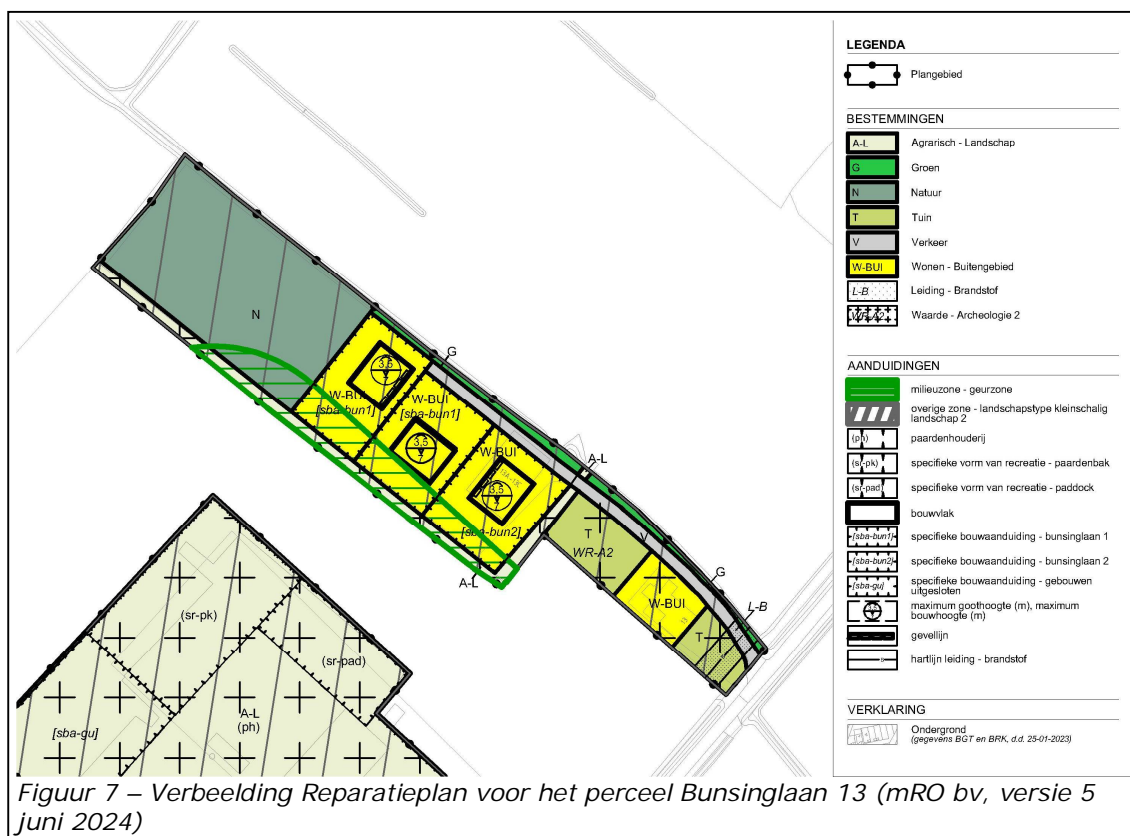
De gewenste ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Bunsinglaan 13 is planologisch vertaald in het reparatieplan. Daartoe is deze vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Voor de systematiek van de regels is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'.

De drie nieuwe woonpercelen hebben de bestemming 'Wonen-Buitengebied' gekregen. Binnen elk bestemmingsvlak is één woning mogelijk, met daarbij behorende tuinen en erven. Op de verbeelding zijn ter plaatse van de hoofdgebouwen van de nieuw te bouwen woningen bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Hierdoor is de situering van de nieuwe woningen vastgelegd. Daarbij geldt dat de voorgevels van de nieuwe woningen dienen te worden georiënteerd op de 'gevellijn' die op de verbeelding is aangegeven. Op de verbeelding is voor de nieuwe woningen tevens de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven: respectievelijk 3,5 en 7 meter.

De nieuwe woningen mogen alleen worden gebouwd als de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de voormalige agrarische bedrijfswoning) op het perceel wordt gesloopt. Om dat zeker te stellen zijn in de regels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die de sloop waarborgen. Het voormalige bedrijfsgebouw wordt thans tijdelijk gebruikt voor drie recreatieappartementen. De vergunning voor deze appartementen eindigt in 2029. De eigenaren van het perceel Bunsinglaan 13 zijn voornemens om de exploitatie van de appartementen tot het einde van de vergunning door te zetten en pas daarna het gebouw te slopen en ter plaatse een nieuwe woning te bouwen. De andere twee nieuwe woningen wil de eigenaar al eerder realiseren. Om dit mogelijk te maken is in de voorwaardelijke verplichtingen voor de sloop een onderscheid gemaakt tussen de nieuwe woningen op de achterste twee percelen en de nieuwe woning op het voorste perceel. De omgevingsvergunning voor de woningen op de achterste twee percelen kan worden verleend als de voormalige nertsensheds zijn gesloopt. Daarnaast geldt dat deze twee percelen alleen voor wonen mogen worden gebruikt als het voormalige bedrijfsgebouw wordt gesloopt, waarbij geldt dat deze sloop op 1 januari 2030 moet zijn uitgevoerd. Hierdoor kan het gebruik voor de recreatieappartementen tot het einde van de vergunning worden voortgezet en kunnen de woningen op de twee achterste percelen vooruitlopend op de sloop van het voormalige bedrijfsgebouw gerealiseerd worden, terwijl tegelijkertijd de sloop van het gebouw verzekerd is, omdat het gebruik van de woningen op de achterste twee percelen voorwaardelijk aan de sloop gekoppeld is. De omgevingsvergunning voor de voorste woning kan pas worden verleend als het voormalige bedrijfsgebouw, evenals de sheds, gesloopt is. Het gebruik van het voorste perceel voor wonen is ook alleen toegestaan als dit gebouw gesloopt is. Thans wordt nog overwogen of het voormalige bedrijfsgebouw eventueel verbouwd kan worden tot woning na beëindiging van het gebruik voor de recreatieappartementen. Om deze optie open te houden is in de regels een mogelijkheid opgenomen om bij verbouw met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de sloopverplichting. Hierbij geldt wel als voorwaarde dat verbouw moet voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan, zoals dat hoofdgebouwen alleen binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, en dat het restant van het voormalige bedrijfsgebouw dat binnen die regels niet tot woning kan worden verbouwd dient te worden gesloopt.

In 2.4.2 is benoemd dat er ook beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe woningen zijn opgesteld. Deze zullen als aanvulling op de welstandnota vastgesteld worden en vormen zo een toetsingskader voor toekomstige bouwaanvragen.

Ook het perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning Bunsinglaan 13 heeft de bestemming 'Wonen-Buitengebied' gekregen. Hier is eveneens één woning mogelijk met tuinen en erven. Zo kan de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning behouden blijven. Aan de voor- en achtertuin van deze woning is, overeenkomstig het feitelijk gebruik, de bestemming 'Tuin' toegekend. Hiermee kan het gebruik als tuin worden voortgezet.



De ontsluiting van de woonpercelen vanaf de Bunsinglaan is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming maakt hier een straat/pad mogelijk. Aan de groenstrook met oevers en bomen die aan de noordzijde langs de ontsluiting aanwezig is, is de bestemming 'Groen' toegekend. Hiermee kan de groenstrook behouden blijven.

De gronden in het noordwestelijk deel van het perceel waar volgens het inrichtingsplan natuur- en landschapsontwikkeling beoogd is, hebben de bestemming 'Natuur' gekregen. Deze bestemming maakt de ontwikkeling en instandhouding van natuur- en landschappelijke waarden mogelijk.

Om de realisatie van de beoogde natuur- en landschapsmaatregelen te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Deze voorwaarde houdt in dat het gebruik van de nieuwe woningen alleen is toegestaan als de landschappelijke inpassing (de natuur- en landschapsmaatregelen) is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het opgestelde inrichtingsplan. Hierdoor is de realisatie en handhaving van de natuur- en landschapsmaatregelen zeker gesteld.

De gronden met het overpad, ten zuidoosten van de nieuwe woonpercelen, houden de huidige bestemming 'Agrarisch – Landschap'. Dit geldt ook voor een strook gronden aan de zuidzijde van het perceel. Met deze bestemming kan het agrarisch gebruik, waaronder het gebruik als overpad, worden voortgezet.

3 BUNSLINGLAAN 17

3.1 INLEIDING

De Afdeling heeft in zijn uitspraak van 21 april 2021 het plandeel voor het perceel Bunsinglaan 17 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' vernietigd, voor zover niet is uitgesloten dat gebouwen mogen worden opgericht op het noordwestelijke deel van het bouwvlak van het perceel Bunsinglaan 17 dat op het bij de planregels gevoegde inrichtingsplan is aangewezen voor de "opslag van ruwvoer en vaste mestopslag". Dit inrichtingsplan is weergegeven in figuur 7. Tevens heeft de Afdeling de raad opgedragen om een nieuw besluit te nemen over dit plandeel en een voorlopige voorziening getroffen dat er geen gebouwen zijn toegestaan op het noordwestelijke deel van het bouwvlak dat in het inrichtingsplan is aangewezen voor de "opslag van ruwvoer en vaste mestopslag".



Figuur 8 – Inrichtingsplan perceel Bunsinglaan 17 met het noordwestelijke deel dat is aangewezen voor de "opslag van ruwvoer en vaste mestopslag" (Bron: Rudi Herder agrarisch ontwerp en advies).

het bouwvlak dat opgenomen was in de voorheen geldende beheersverordening 'Buitengebied zuid-west' (2015). Deze vergroting is nodig om de uitbreiding van paddocks en een buitenrijbaan mogelijk te maken om de uitloopmogelijkheden voor paarden uit te breiden. Een andere reden voor de vergroting is de behoefte aan meer ruimte voor de opslag van ruwvoer en vaste mest. Voor de vergroting van het bouwvlak is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is weergegeven in figuur 7. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing die op dit plan is aangegeven is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' gekoppeld. Voor de paardenbak is binnen het bouwvlak de genoemde aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak' opgenomen, waardoor op die plek alleen een paardenbak is toegestaan. Tevens is binnen het bouwvlak aan de noordoostzijde de genoemde aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paddock' opgenomen, zodat ter plaatse alleen paddocks en een stapmolen mogelijk zijn. Ter plaatse van de opslag ruwvoer en vaste mestopslag in het noordwestelijk deel van het bouwvlak was geen aanduiding opgenomen. Daardoor was op die gronden de bouw van bedrijfsgebouwen niet uitgesloten.

3.3 BEROEP EN UITSPRAAK AFDELING

3.3.1 Beroep

Door de Stichting Milieuzorg Zeist (mede namens de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West) is beroep ingesteld tegen de vergroting van het bouwvlak Bunsinglaan 17.

Beroep Milieuzorg Zeist

"Milieuzorg Zeist betoogt dat de voorziene uitbreiding van het bouwvlak van de veehouderij op het perceel Bunsinglaan 17 leidt tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de omgeving. Zij wijst op de omstandigheid dat het bouwvlak is vergroot om de opslag van ruwvoer mogelijk te maken. Het plan sluit echter niet uit dat op die plek gebouwen worden opgericht, aldus Milieuzorg Zeist."

3.3.2 Uitspraak Afdeling

De Afdeling overweegt over dit beroep het volgende:

"Blijkens artikel 3, lid 3.2.1, van de planregels mag het bouwvlak op het perceel Bunsinglaan 17 volledig worden bebouwd, met uitzondering van de delen die zijn aangeduid voor de paardenbak en de paddocks. Het noordwestelijke deel van het bouwvlak, dat blijkens het als bijlage 6² bij de planregels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan is aangewezen voor de opslag van ruwvoer en vaste mest, mag worden bebouwd. Hoewel de raad ter zitting heeft gesteld dat nieuwe bebouwing op dit deel van het vergrote bouwvlak niet leidt tot aantasting van de landschappelijke waarden en de zichtlijnen, volgt uit de stukken die ten grondslag liggen aan de bestreden planregeling niet dat is beoogd een uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken. Bovendien kan een aanmerkelijke uitbreiding van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen ook andere ruimtelijke gevolgen hebben dan alleen een aantasting van het landschap. De raad heeft dit niet onderkend. Het plandeel voor het perceel Bunsinglaan is vastgesteld in strijd met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid, voor zover niet is uitgesloten dat gebouwen worden opgericht op het noordwestelijke deel van het bouwvlak dat op het als bijlage 6² van de planregels gevoegde inrichtingsplan is aangewezen voor de "opslag van ruwvoer en vaste mestopslag". Het betoog slaagt."

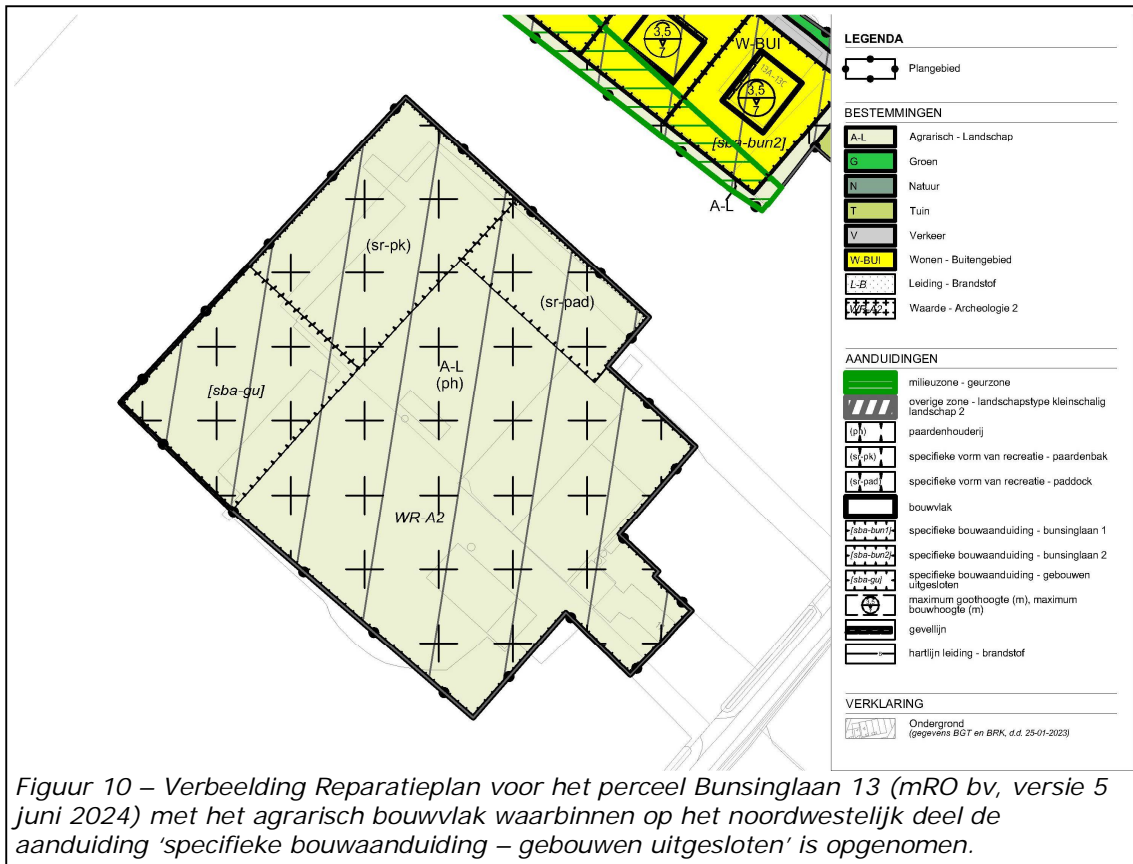
² Bedoeld wordt bijlage 5, aangezien bijlage 6 een ander perceel betreft.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen verklaart de Afdeling het beroep van Milieuzorg Zeist gegrond en vernietigt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' wat betreft het plandeel voor het perceel Bunsinglaan 17, voor zover niet is uitgesloten dat gebouwen mogen worden opgericht op het noordwestelijke deel van het bouwvlak dat op het als bijlage 6² van de planregels gevoegde inrichtingsplan is aangewezen voor de "opslag van ruwvoer en vaste mestopslag".

De Afdeling draagt vervolgens de raad op om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw plan vast te stellen voor het perceel Bunsinglaan 17. De Afdeling overweegt daarbij dat de raad in het plan kan borgen dat het noordwestelijke deel van het bouwvlak niet mag worden bebouwd door voor deze gronden een regeling op te nemen overeenkomstig de regeling voor de gronden ter plaatse van de paardrijdbak en de paddocks. Indien de raad hiermee volstaat, behoeft het te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. Om onomkeerbare gevolgen te voorkomen treft de Afdeling de voorlopige voorziening dat geen gebouwen zijn toegestaan op het noordwestelijke deel van het bouwvlak. De voorlopige voorziening vervalt op het moment waarop het nieuwe besluit in werking is getreden.

3.4 REPARATIEPLAN

Uit de uitspraak blijkt dat de Afdeling het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' voor Bunsinglaan 17 uitsluitend heeft vernietigd voor zover niet is uitgesloten dat gebouwen kunnen worden opgericht op het noordwestelijke deel van het bouwvlak dat in het inrichtingsplan is aangewezen voor de opslag van ruwvoer en vaste mestopslag. Voor het overige is het plan voor het perceel Bunsinglaan 17, waaronder de bestemming 'Agrarisch – Landschap' en het bouwvlak, dus in stand gebleven. Dit betekent dat in het voorliggende reparatieplan alleen hoeft te worden bepaald of op het noordwestelijk deel van het bouwvlak gebouwen wel of niet mogelijk zijn. Zoals de Afdeling in zijn uitspraak terecht heeft overwogen, was bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' niet beoogd om op dit deel van het bouwvlak uitbreiding van gebouwen mogelijk te maken. Het inrichtingsplan dat aan de vergroting van het bouwvlak ten grondslag is gelegd voorziet daar immers niet in. Er zijn geen feiten of omstandigheden die dit thans anders maken. Daarom is in het reparatieplan vastgelegd dat op het noordwestelijk deel van het bouwvlak geen gebouwen zijn toegestaan. Daartoe is op de verbeelding op dit deel van het bouwvlak de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten' opgenomen en is in de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch – Landschap' in artikel 3, lid 3.2.1, onder b, een sub 3 toegevoegd waarin is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen zijn toegestaan. Hiermee wordt de huidige planologische situatie die door de uitspraak en voorlopige voorziening van de Afdeling is ontstaan voortgezet. Op grond van die uitspraak en voorziening zijn op het betreffende deel van het bouwvlak immers ook geen gebouwen toegestaan.



4 BELEIDSKADER

4.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Daarbij wordt vooral getoetst aan het beleidskader waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen op het perceel Bunsinglaan 13 plaats dienen te vinden. Het voorliggende plan wijzigt hier immers de planologische situatie om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

De huidige planologische situatie op het perceel Bunsinglaan 17, die na de uitspraak en voorlopige voorziening van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is ontstaan, verandert niet met het plan. Deze wordt met het plan voortgezet. Zie paragraaf 3.4. De reparatie van dit perceel wordt om die reden in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

4.2 RIJKSBELEID

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn 21 nationale belangen in de NOVI benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21

nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 4.2.2.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling in het plangebied - de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waarbij 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling - zijn er geen andere relevante nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Grote Rivieren;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de ontwikkeling die door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

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

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden

voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Relatie met het plangebied

Met het plan wordt de bouw van 3 nieuwe woningen en de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk gemaakt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.8 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

4.2.5 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

4.3 PROVINCIAAL BELEID

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

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

Natuur en landbouw leveren, als grootste 'ruimtegebruikers' in het landelijk gebied een belangrijke bijdrage aan maatschappelijke functies, zoals een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied dat beleefd kan worden. De provincie zorgt voor verdere ontwikkeling van de natuur en ondersteunt de transitie in de landbouw.

Als onderdeel van het thema 'Toekomstbestendige natuur en landbouw' is het provinciale beleid in principe gericht op het duurzaam toekomstperspectief geven aan de agrarische bedrijven. Tegelijkertijd zijn in bijzondere situaties en onder voorwaarden ook ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Deze situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteit.

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. De provincie biedt in het landelijk gebied ruimte voor de bouw van één tot drie woningen (ruimte-voor-ruimte) of de vestiging van een niet-agrarische functie in ruil voor de sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte.

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied aan de Bunsinglaan 13 wordt ingezet op een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf, aangezien de pelsdierhouderij die op dit perceel aanwezig was beëindigd is en nu een herontwikkeling van het terrein wordt beoogd. Als onderdeel van deze functiewijziging (van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming) wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 3 nieuwe (extra) burgerwoningen gebouwd. In dit kader wordt aangesloten bij en gebruikt gemaakt van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling. De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt daarbij tevens omgezet naar een burgerwoning. Verder ligt het plangebied in een historische buitenplaatszone en maakt het gebied deel uit van het landschap Rivierengebied.

Als onderdeel van de beoogde planontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld, waarin de kwaliteiten van het gebied en de uitgangspunten voor de inrichting van het erf zijn benoemd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.1 van deze plantoelichting. Daarmee past het initiatief binnen de provinciale beleidskaders voor het landelijk gebied.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het gebied geen deel uitmaakt van het NNN. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

De IOV is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de IOV direct werkende regels (artikelen). Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

In relatie tot dit bestemmingsplan is vooral het thema "wonen, werken, recreatie", als onderdeel van het 'Landelijk gebied' van belang. Maar ook de thema's 'Landschap', 'Cultuurhistorie' en 'Water' spelen een rol. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

Landelijk gebied

Voor het landelijk gebied, en dus voor het plangebied, zijn diverse regels opgenomen in de IOV. Een groot deel daarvan heeft betrekking op (het tegengaan van) de verstedelijking van het landelijk gebied. In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstening dan ook alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar.

In artikel 9.11 van de IOV (Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')) is aangegeven dat een bestemmingsplan bestemmingen en regels kan bevatten op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd en waar de bouw van één of meerdere nieuwe woningen zijn toegestaan. Hiervoor geldt dat aan de volgende voorwaarden voldaan dient te worden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Met voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling voor het voormalige agrarisch bouwperceel aan de Bunsinglaan 13 in het buitengebied van de gemeente Zeist. Op dit perceel was voorheen een pelsdierhouderij actief. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en wordt ingezet op een functiewijziging (van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming) en herinrichting van het perceel. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (de nertsensheds én naastgelegen bedrijfsgebouw, met een totale omvang van meer dan 4.000 m²) worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 3 nieuwe burgerwoningen gebouwd.

Verder wordt het perceel landschappelijk ingepast. Ten behoeve daarvan is een inrichtingsplan opgesteld met natuur- en landschapsmaatregelen (zie ook paragraaf 2.4.1).

Om te borgen dat alle bebouwing wordt gesloopt en ook daadwerkelijk invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing, zijn deze voorwaarden ook middels een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Als onderdeel van de functiewijziging geldt dat ook de bestaande omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Zie hiervoor ook de onderbouwing in de paragrafen 5.6 en 5.7 van deze plantoelichting. Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid voor functiewijziging en ruimte-voor-ruimte.

Verder is in artikel 9.10 van de IOV (Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie) aangegeven dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming kan worden gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte. Ook hiervoor geldt dat aan diverse voorwaarden voldaan dient te worden, namelijk:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
- b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
- c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en
- d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

In voorliggend reparatieplan wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning op het perceel Bunsinglaan 13 tevens omgezet naar een burgerwoning. Het betreft alleen een functiewijziging, er worden geen gebouwen gesloopt of nieuw opgericht. De woning zelf, alsook de aangrenzende gronden krijgen een passende bestemming ('Wonen - Buitengebied' en 'Tuin'). Daarmee worden de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden / niet aangetast. Ook voor deze functiewijziging geldt dat de bestaande omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd (zie eveneens de paragrafen 5.6 en 5.7 van deze plantoelichting).

En omdat als onderdeel van de bestemming 'Wonen -Buitengebied' een beroep- of bedrijf aan huisregeling is toegestaan (30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m²), gelijk aan de overige woonbestemmingen in het buitengebied Zuidwest, wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het 'Landschap Rivierenland' zodat artikel 7.9 (Instructieregel Landschap) van toepassing is. Dit betekent dat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten opgenomen moeten worden en er geen nieuwe activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.

Voor het Rivierenland zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Omdat het Rivierengebied een landschap is van een langgerekte opbouw, kunnen meerdere deelgebieden worden onderscheiden. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied dan ook verschillende accenten. Deze deelgebieden, alsook een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de 'Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen'. Gemeenten en initiatiefnemers wordt gevraagd bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Zoals reeds aangegeven is ten behoeve van de beoogde planontwikkeling op het perceel Bunsinglaan 13 een inrichtingsplan opgesteld, waarin de kwaliteiten van het gebied en de uitgangspunten voor de inrichting van het erf zijn benoemd. In dit plan zijn natuur- en landschapsmaatregelen opgenomen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.2 van deze plantoelichting.

Voor dit inrichtingsplan is tevens aansluiting gezocht bij de gebiedsindeling voor de landschapstypen die reeds in het aangrenzende bestemmingsplan "Buitengebied Zuidwest 2018" zijn opgenomen en vertaald. Het plangebied aan de Bunsinglaan maakt daarin deel uit van een overgangsgebied van het zogenaamde kampenlandschap op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug enerzijds en het zuidelijk gelegen Kromme Rijngebied (met meer openheid) anderzijds. Hiervoor is in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidwest 2018" de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype kleinschalig landschap 2' opgenomen, waarin het behoud, herstel en ontwikkeling van de kleinschaligheid met relatief grotere open plekken (ten opzichte van de overige gebieden in het kleinschalig landschap) centraal staat.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op de kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) ligt de planlocatie binnen een gebied dat is aangeduid als 'Historische buitenplaatszone'. Ingevolge artikel 7.7 van de IOV dient in een bestemmingsplan voor gronden die zijn aangewezen als Cultuurhistorische hoofdstructuur rekening te worden gehouden met de voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.

De kernkwaliteiten van de 'Historische buitenplaatszone' zijn de volgende:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtassen en zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap

De planlocatie ligt binnen het nader te onderscheiden deelgebied 'Stichtse Lustwarande', een brede buitenplaatszone op de zuidflank van de Heuvelrug. De Stichtse Lustwarande kent een afwisseling van open (weiden, overplaatsen) en gesloten (parken, bossen) delen. Kenmerkend zijn de ontworpen zichtrelaties (zichtlijnen of panorama's) vanaf de weg op de hoofdhuizen en vanuit de hoofdhuizen op het omliggende park, de overplaats en het landschap. Het plangebied zelf maakt echter geen deel uit van te beschermen parkstructuren en/of zichtassen en zichtrelaties. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.11 van deze plantoelichting.

Water

Het plangebied ligt binnen een zone dat is aangeduid als 'overstroombaar gebied'. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Volgens het provinciaal beleid moet voor nieuwe bouwlocaties in een ruimtelijk plan aangegeven worden hoe rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

In dit geval is er geen sprake van een onevenredig risico ten aanzien van overstromingen. Bij eventuele overstromingen kan men het plangebied in meerdere richtingen ontvluchten. Het plangebied ligt bovendien op relatief korte afstand (<300 meter) van gebieden die niet als overstroombaar gebied zijn aangeduid. Ook is er sprake van zelfredzaamheid van de (toekomstige) bewoners. Het perceel is in de huidige situatie voor een groot deel verhard met bedrijfsgebouwen. Deze verharding zal worden verwijderd, waarmee het oppervlak verharding aanzienlijk zal verminderen en een betere situatie ontstaat voor de waterhuishouding. In hoofdstuk 5.8 wordt nader ingegaan op de wateraspecten binnen het plangebied.

4.3.3 Groen Groeit Mee

Op 7 februari 2022 hebben diverse partijen, waaronder de provincie Utrecht en de Utrechtse gemeenten, waterschappen en natuur- en terreinbeherende organisaties, het Pact Groen Groeit Mee ondertekend. Hierin hebben zij de intentie uitgesproken dat verstedelijking (rood) en het versterken van bestaand en nieuw groen in samenhang moeten worden ontwikkeld, zodat het geheel bijdraagt aan de kwaliteit van de regio.

Het is een uitdaging om het juiste evenwicht tussen woningen, infrastructuur en groen en landschap te bewaren. De provincie is juist zo aantrekkelijk vanwege de groene en landschappelijke kwaliteit. Groen en landschap hebben niet alleen een positief en noodzakelijk effect op de fysieke en geestelijke gezondheid van mensen, maar dragen ook bij aan klimaatadaptatie, meer biodiversiteit en een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

In het Pact onderschrijven de partijen de gedeelde ambitie om er voor te zorgen dat bij alle ruimtelijke plannen en gebiedsontwikkelingen, de groenontwikkeling evenwichtig en volwaardig mee wordt genomen. Zo kan zorg worden gedragen voor natuur, landschap en cultureel erfgoed, meer groen worden gecreëerd, recreatieve groenvoorzieningen makkelijk bereikbaar worden voor iedereen en natuur worden beschermd. De partijen zorgen op deze manier, nu én straks, voor een gezonde leefomgeving en verduurzaming van de gehele provincie Utrecht.

De beoogde herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13 sluit aan op het Pact. De realisatie van drie nieuwe woningen gaat hier namelijk samen met de realisatie van nieuw groen doordat ook landschaps- en natuurontwikkeling plaatsvindt. Het rood neemt bovendien per saldo af en het groen toe als gevolg van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

4.4 REGIONAAL BELEID

4.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied (LOP)

Voor de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +, Brons en partners landschapsarchitecten bv, 2009), met in het verlengde daarvan een nadere uitwerking in de vorm van een beeldkwaliteitplan (Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied +, Brons en partners landschapsarchitecten bv, juli 2010). Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het Kromme Rijngebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Juist de verschillen in de

ontstaansgeschiedenis en de verschijningsvorm tussen de veenweidegebieden, de heuvelrug, het Langbroek en het Kromme Rijngebied zijn bijzonder en vragen ieder om een eigen aanpak.

De planlocatie maakt deel uit van de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug en is gelegen in het zogenaamde kampenlandschap. Dit landschap wordt getypeerd door onregelmatige verkaveling, verspreid liggende bebouwing, (vaak tegen een bosrand aan), in combinatie met houtwallen en houtsingels die de onregelmatige verkaveling benadrukken. Het landschap kent een overgang naar het Kromme Rijngebied aan de zuidzijde door een afname van de beplantingen en aansluiting op patronen loodrecht op de heuvelrug. Specifiek voor de relatie met het plangebied wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.1 van deze plantoelichting.

4.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts

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

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

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te agenderen moet een gebiedsgericht en integrale besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd. Het beheergebied van het HDSR is divers, daarom zijn er ook verschillende opgaves aanwezig. In paragraaf 5.8 (de Waterparagraaf) wordt nader op de wateraspecten in het plangebied ingegaan.

4.5 GEMEENTELIJK BELEID

4.5.1 Eerste Zeister Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Zeist heeft op 23 mei 2023 de 'Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023-2026' vastgesteld. In de omgevingsvisie zet de gemeente uiteen hoe zij aankijkt tegen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en de visie vormt daarmee het fundament op basis waarvan ontwikkelingen in deze fysieke leefomgeving mogelijk kunnen worden gemaakt. De visie beschrijft het DNA van de gemeente aan de hand van thema's als wonen, zorg, natuur, sport, onderwijs, mobiliteit en economie. Dit DNA staat gelijk aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en vormt de 'waarden' van Zeist op 3 niveaus: van het niveau de gemeente tot de kernen en de buurten van Zeist.

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

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

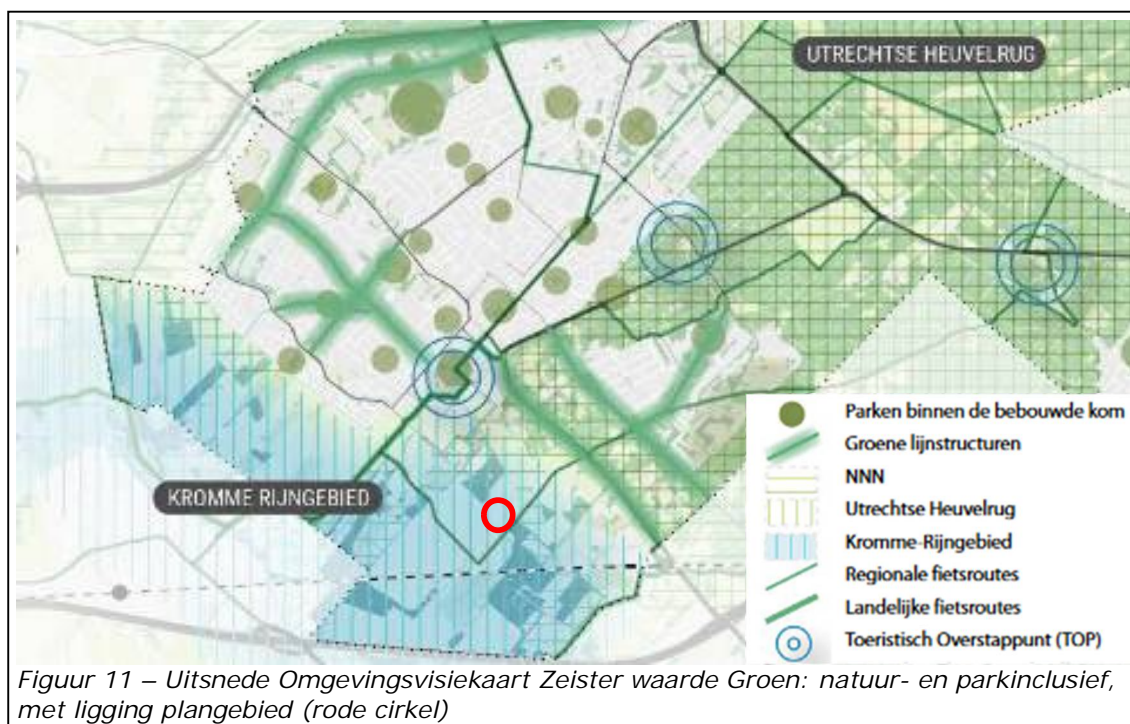
1. Duurzaam

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zeist in de zone 'Kromme Rijngebied'. De ambitie voor dit gebied is onder andere het zoveel mogelijk behouden van het oorspronkelijke karakter en natuurwaarden van het rivierenlandschap. Het Kromme-Rijngebied kan als natuurgebied versterkt worden door een aaneengesloten, robuuste natuurcorridor te creëren van Groenekan tot tenminste Odijk. Hiermee kunnen robuuste natuurwaarden worden gecreëerd, waardoor de leefruimte voor flora en fauna kan worden versterkt. Daarnaast zijn er ambities als het ecologisch beheer van de aanwezige bermen, het herstel van kweldruk en de transitie van de landbouw naar een circulaire, natuurinclusieve, klimaatneutrale en bij voorkeur streekgebonden landbouw.



De beoogde herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13, waarbij drie nieuwe woningen op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel worden gerealiseerd in ruil

voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en in combinatie met natuur- en landschapontwikkeling, sluit aan op deze ambities. Het karakter en natuurwaarden van het rivierenlandschap worden hierdoor niet aangetast, maar versterkt. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing in het landschap fors af en er worden natuur- en landschapsmaatregelen gerealiseerd die passend zijn bij de karakteristiek van het gebied en waardoor de leefruimte voor flora en fauna toeneemt.

4.5.2 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.

Het groenstructuurplan gaat, zoals genoemd, over het groen binnen de bebouwde kom. Het plangebied bevindt zich niet in de bebouwde kom, maar in het buitengebied. Ook blijkt uit de kaart met de gemeentelijke groenstructuur die bij het groenstructuurplan behoort, dat het plangebied geen deel uit maakt van een specifieke groenstructuur. Wel levert het voorliggende plan een bijdrage aan het groen in Zeist, aangezien landschaps- en natuurontwikkeling deel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel Bunsinglaan 13.

4.5.3 Propositie van Zeist

Op 6 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de 'Propositie van Zeist' vastgesteld. Deze Propositie geeft de ambities en de richting aan wáár en hóé Zeist belangrijke maatschappelijke opgaven een plek kan geven. De Propositie van Zeist vormt het startpunt voor verdere verkenning en gesprekken met de samenleving over de goede oplossingen voor de toekomst.

In de Propositie worden 6 waarden onderscheiden die Zeist uniek maken. De opgaven staan beschreven als 11 ontwikkelkansen en geven een idee naar welke oplossingen de gemeente zoekt: voor woningbouw, voor mobiliteit, voor natuur en biodiversiteit, duurzaamheid en andere opgaven. Ten slotte formuleert de Propositie 9 onderzoeksrichtingen. Dit zijn plekken waar en manieren waarop nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze moeten nog verder worden uitgewerkt.

De beoogde herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13, waarbij drie nieuwe woningen worden gerealiseerd in combinatie met natuur- en landschapontwikkeling, sluit aan op meerdere ontwikkelkansen uit de Propositie, waaronder kansen 'diversiteit in woningaanbod' en 'natuurinclusief bouwen'.

4.5.4 Zeist Bouwt Duurzaam

In de notitie Zeist Bouwt Duurzaam uit 2022 is het beleid van de gemeente Zeist ten aanzien van duurzaam bouwen vastgelegd. In de notitie zijn de eisen van Zeist voor duurzaam bouwen bij zowel nieuwbouwplannen als ook renovatie beschreven. Zowel gericht op woningen als utiliteit. Behalve randvoorwaarden/eisen worden ook ambities (wensen) geformuleerd. Indien mogelijk dienen naast de randvoorwaarden ook de ambities te worden gerealiseerd. De notitie geeft helderheid aan

initiatiefnemers/bouwers en andere partijen in Zeist over wat van hen verwacht wordt met betrekking tot duurzaam bouwen.

De gemeente Zeist heeft de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. Er is ook een tussendoel geformuleerd: realisatie van 30% van de opgave in besparing en duurzame opwek in 2030. Hiervoor is het zeker voor nieuwbouw van zowel woningen, utiliteit en bedrijven, van belang dat er zo duurzaam mogelijk wordt gebouwd. Ook biedt nieuwbouw goede kansen om duurzame keuzes te maken voor circulariteit, groen/natuur inclusief bouwen en klimaatadaptatie.

De notitie betreft een actualisatie van eerder beleid dat in 2017 werd vastgesteld. Het beleid is vooral verbreed met meer duurzaamheidsthema's en aangevuld op basis van nieuwe normen en ervaringen die in de afgelopen jaren zijn opgedaan.

In paragraaf 5.13 komt het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied aan de orde.

4.5.5 Klimaatbestendig Zeist

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, wil de gemeente Zeist investeren in een klimaatbestendige inrichting. Hoe de gemeente dit wil bereiken is beschreven in de nota 'Klimaatbestendig Zeist: route naar een klimaatbestendige gemeente', die vastgesteld is door de gemeenteraad in januari 2021. De volgende thema's zijn voor de gemeente Zeist relevant bij een klimaatbestendige inrichting van de fysieke leefomgeving:

- **Wateroverlast:** de gemeente wil voorkomen dat het water woningen binnenstroomt of voor verkeersopstoppingen op hoofdwegen zorgt. De ambitie is het hemelwater op te vangen daar waar het valt of waar het geen overlast veroorzaakt.
- **Hitte:** er worden verschillende maatregelen getroffen om hitte terug te brengen, waaronder het realiseren van voldoende koele plekken en voldoende groen.
- **Droogte:** de gemeente wil zoveel mogelijk hemelwater in de bodem infiltreren en zo een buffer opbouwen voor droge periodes.
- **Waterveiligheid:** om een goede waterveiligheid te bewerkstelligen is het belangrijk dat gevoelige functies op de juiste plek worden gerealiseerd en er goede calamiteitenplannen zijn.

De gemeente Zeist heeft voor deze vier thema's uitgebreide doelen en ambities beschreven, met een doorlooptijd tot 2050. Door nu al slim maatregelen mee te koppelen kan er in veel gevallen voor gezorgd worden dat een klimaatadaptieve inrichting bereikt wordt zonder dat dit hoge kosten met zich meebrengt.

Bij de beoogde herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13, waarbij drie nieuwe woningen op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel worden gerealiseerd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling, wordt rekening gehouden met de genoemde thema's voor een klimaatbestendige inrichting. Door de herontwikkeling neemt de oppervlakte aan verharding op het perceel fors af en de oppervlakte aan groen neemt toe door de beoogde natuur- en landschapsontwikkeling. Hitte wordt daardoor teruggebracht en voorkomen. Door de afname van verharding en de toename van groen kan ook meer hemelwater in de bodem infiltreren op de plekken waar het valt en stroomt minder hemelwater versneld af. Droogte wordt zo tegengegaan en wateroverlast voorkomen. Hemelwater dat op de daken van de nieuwe woningen neerkomt zal bovendien gescheiden worden afgevoerd waardoor het rioolstelsel en de RWZI hier niet mee worden belast, hetgeen ook wateroverlast

voorkomt. In paragraaf 5.8, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

4.5.6 Archeologie-/monumentenbeleid

De raad van de gemeente Zeist heeft een archeologische 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 paragraaf 5.10 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met de ontwikkelingen in het plangebied. Hierbij komen alleen de ontwikkelingen op het perceel Bunsinglaan 13 aan de orde. Het voorliggende plan wijzigt hier immers de planologische situatie om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De huidige planologische situatie op het perceel Bunsinglaan 17, die na de uitspraak en voorlopige voorziening van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is ontstaan, verandert niet met het plan. Deze wordt met het plan voortgezet. Zie paragraaf 3.4. De reparatie van dit perceel wordt om die reden in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

5.2 GELUID

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Dit betreft woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï en spoorwegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde industrieterreinen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
<i>Stedelijk gebied</i>	<i>Buitenstedelijk gebied</i>	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 1 - Zonebreedtes

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. Volgens het geluidbeleid van de gemeente Zeist geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB (inspanningsverplichting) en een wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige objecten die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Spoorwegverkeerslawaai

Geluidzones

Elke (toekomstige) spoorweg heeft een zone, waarbinnen bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. De omvang van de geluidzone langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh) de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp). De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in artikel 4.1 van het Bgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt voor woningen 55 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente Zeist heeft ook gemeentelijk geluidsbeleid. Dit is vastgelegd in het document 'Beleidsregel hogere waarden Wgh gemeente Zeist, Gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden binnen de Wet geluidhinder' van april 2008. In dit geluidsbeleid is aangegeven onder welke voorwaarden een hogere waarde verleend kan worden. Er gelden geen strengere grenswaarden indien de resultaten voldoen aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wgh.

5.2.2 Geluid in relatie tot het plan

Nieuwe woningen

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Nabij het perceel liggen de Bunsinglaan en de spoorweg

Utrecht–Arnhem. De geluidzones van deze weg en de spoorweg zijn weergegeven in tabel 2.

Wegen	Situatie	Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)
Bunsinglaan	Buitenstedelijk	1 of 2	250
Spoorweg Utrecht-Arnhem	GPP 69,0	n.v.t.	600

Tabel 2 – Zonebreedtes Bunsinglaan en spoorweg Utrecht-Arnhem

De nieuwe woningen worden binnen de geluidzone van de Bunsinglaan en de spoorweg Utrecht-Arnhem gesitueerd. Dat betekent dat akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze weg en de spoorweg alsmede toetsing aan de grenswaarden uit respectievelijk de Wgh en Bgh noodzakelijk is. Daartoe is door Alcedo een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd³. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Bunsinglaan

De geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Bunsinglaan bedraagt ten hoogste 33 dB, inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Spoorweg Utrecht-Arnhem

De optredende geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van de spoorweg Utrecht-Arnhem bedraagt maximaal 54 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Voormalige agrarische bedrijfswoning Bunsinglaan 13

Met het plan wordt tevens de voormalige agrarische bedrijfswoning Bunsinglaan 13 herbestemd tot burgerwoning. De geluidbelasting van de Bunsinglaan en de spoorweg Utrecht-Arnhem op deze voormalige agrarische bedrijfswoning hoeft op basis van respectievelijk artikel 76, lid 3 van de Wgh en artikel 4.1, lid 3 van het Bgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh en Bgh. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg of spoorweg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het plan. Hieronder valt het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft immers een bestaande woning. De Wgh/Bgh zijn dus niet van toepassing op de bestaande woning.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 BODEM

5.3.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit

³ Alcedo, 'Bunsinglaan 13 Zeist – Onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai', 6 maart 2023

kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

5.3.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Ten behoeve van deze woningbouw heeft Milieukundig adviesbureau Van der Poel⁴ een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de woningbouwlocatie. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Vooronderzoek

Rondom de locatie bevindt zich een (deels beschadigde) asbesthoudende erfafscheiding en op het achterterrein, buiten de onderzoekslocatie, bevindt zich een opslag van asbesthoudende materialen. Tijdens de terreininspectie zijn behoudens een bovengrondse tanklocatie (dieselolietank) en de erfafscheiding van asbestplaten (deels beschadigd) geen verdachte locaties waargenomen op de onderzoekslocatie.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie afwisselend opgebouwd is uit matig fijn, zwak siltig zand en klei. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 0,88 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn behoudens de asbesthoudende erfafscheiding en bodemvreemde bijmengingen in de monsterpunten A01, B16 en B17 zintuiglijk geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond

In het geanalyseerde bovengrondmonster ter plaatse van deellocatie A (bovengrondse dieselolietank) is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens.

In het geanalyseerde bovengrond mengmonster (Mp. B02, B05, B07, B10, B11, B13, B15, B18 en B19) ter plaatse van deellocatie B (overig terrein) overschrijdt het zink gehalte de achtergrondwaarde. In het geanalyseerde bovengrondmonster (B17, zintuiglijk matig tot sterke bijmengingen) overschrijden de gehalten lood, minerale olie en PAK de achtergrondwaarden.

Grondwater

⁴ Van der Poel, 'Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Bunsinglaan 13 te Zeist', 15 maart 2023

In het geanalyseerde grondwatermonster (representatief voor deellocatie A en B) overschrijdt het barium gehalte de streefwaarde.

Conclusies en aanbevelingen verkennend bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De streefwaardeoverschrijding in het grondwater aan barium is waarschijnlijk een gevolg van (fluctuerende) van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio.

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

Geadviseerd wordt om ter plaatse van de asbesthoudende erfafscheiding en van de druppelzones onder voormalige dakbedekking met asbestcement golfplaten een asbestonderzoek met betrekking tot de toplaag uit te voeren.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan vanuit het aspect bodem. Voor de uitvoering van het plan dient nog wel een onderzoek te worden uitgevoerd naar asbest in de toplaag van de bodem. Dit onderzoek zal plaatsvinden nadat alle asbest door een gecertificeerd bedrijf is verwijderd. Een onderzoek achteraf geeft namelijk meer zekerheid dat alle asbest ook van de locatie is verwijderd. Dit is een onderzoek dat uitgevoerd wordt in het kader van de bodemonderzoeken die vereist zijn voor de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor de realisatie van het plan. Oftewel, dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.4 LUCHTKWALITEIT

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Besluit NIBM

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

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

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

Tabel 3 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

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

5.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

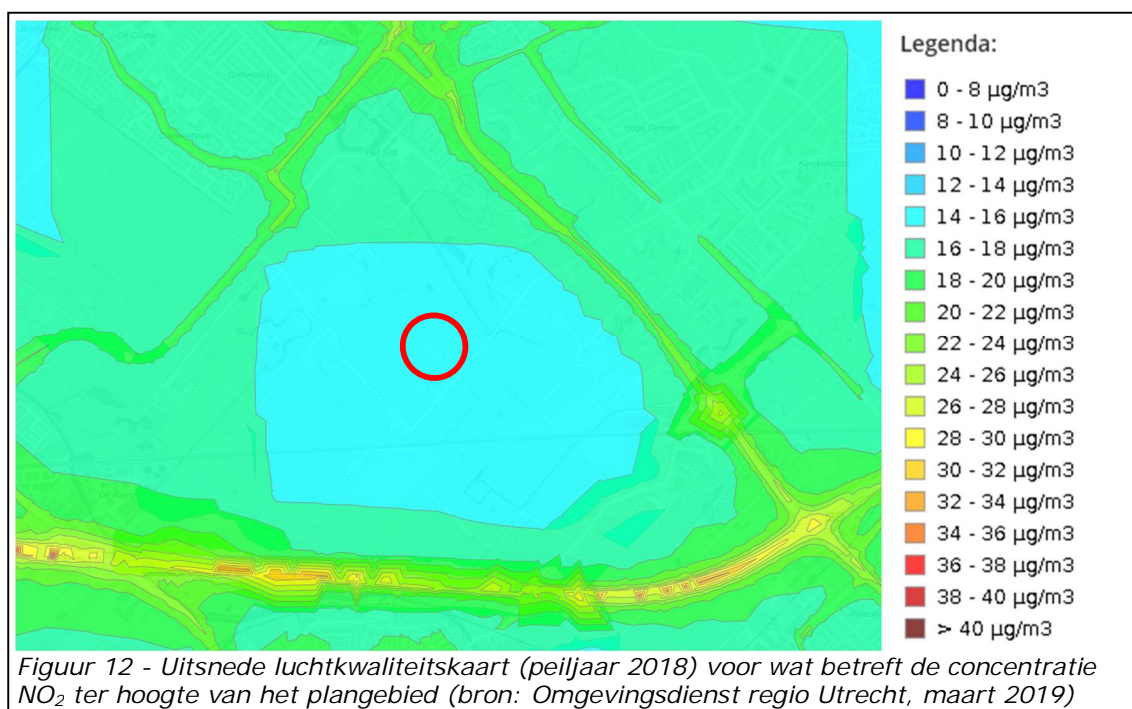
Het bestemmingsplan maakt de realisatie van drie extra woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Hiermee valt het plan binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' en draagt daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan de

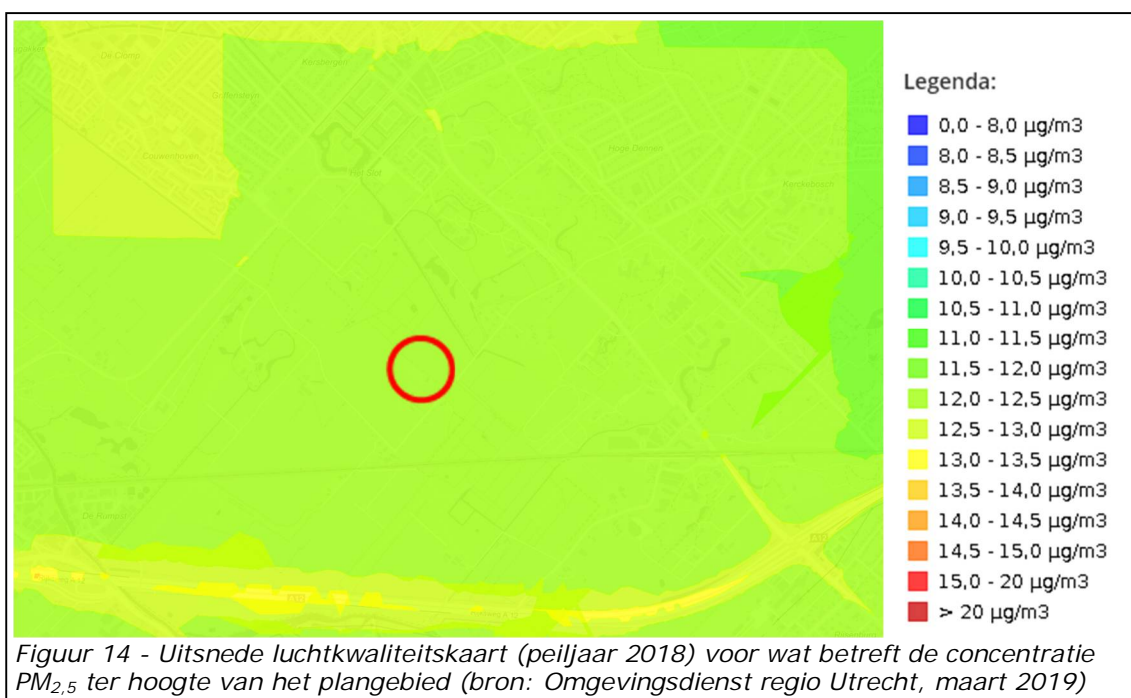
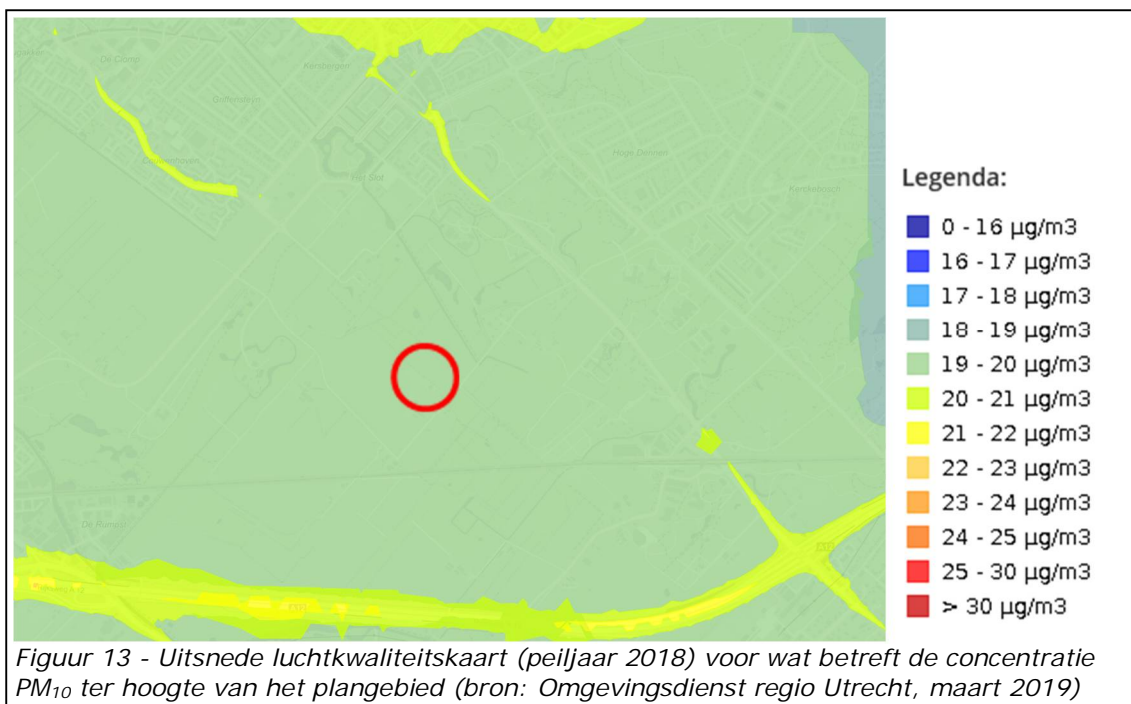
luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan $12,5 \mu g/m^3$ (bron: Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019). Derhalve zal de realisatie van de drie nieuwe woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ ($25 \mu g/m^3$).

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

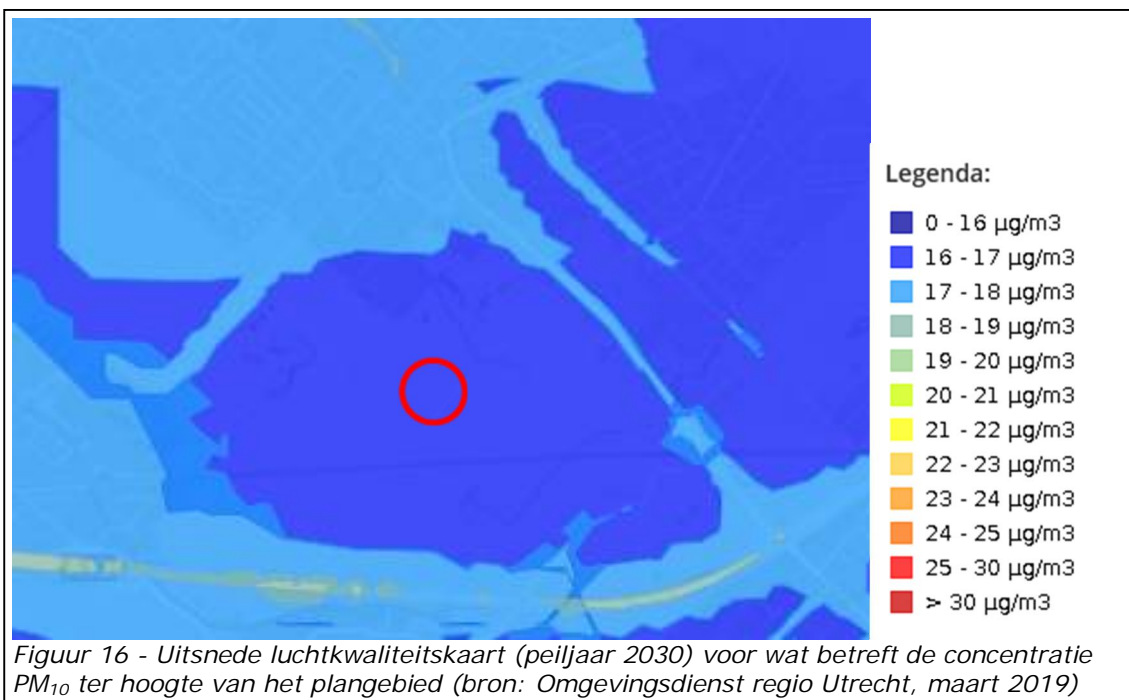
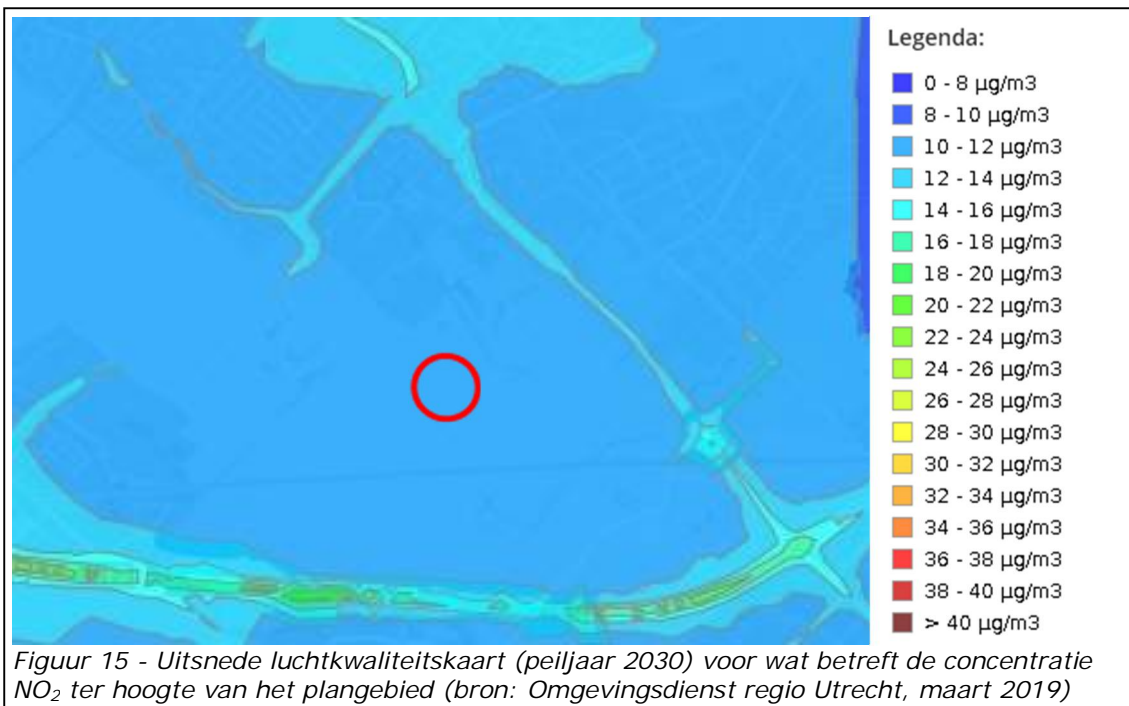
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst regio Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 11, 12 en 13). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

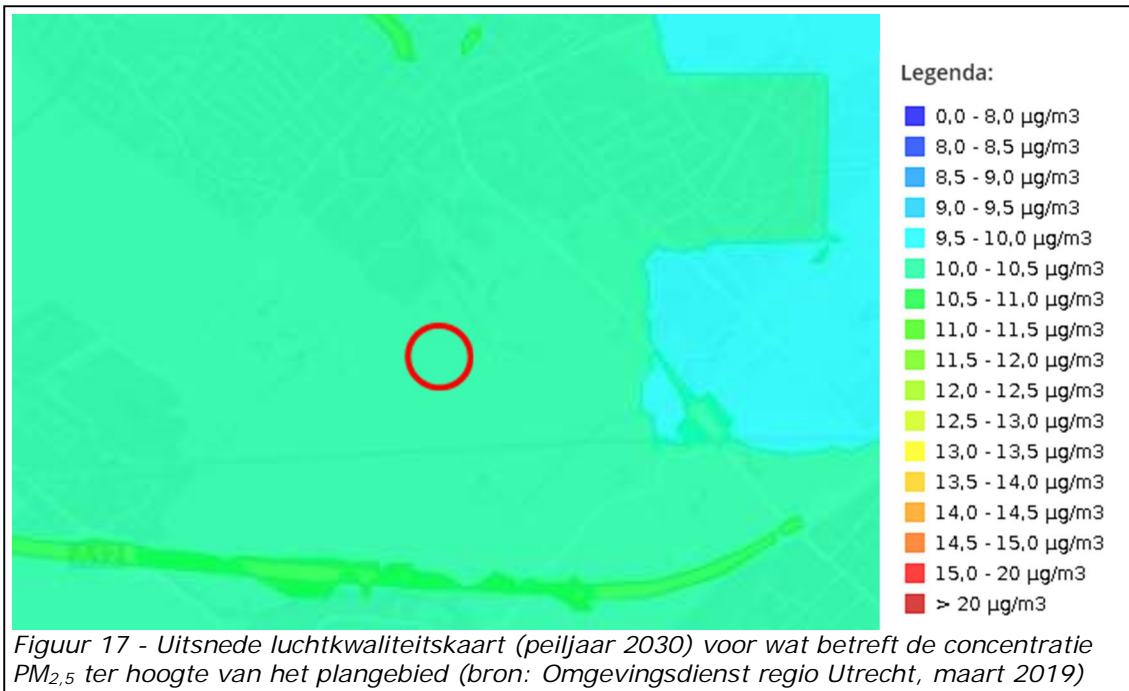




Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 tussen 14 en 16 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) ligt deze concentratie tussen 19 en 20 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) tussen 12 en 12,5 µg/m³.

Op grond van deze luchtkwaliteitskaarten blijkt dat deze concentraties in de toekomst (het jaar 2030) nog lager zijn (zie bijgaande figuren 14, 15 en 16). Ook dan wordt dus ruimschoots aan de wettelijke normen voldaan.





Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2030 tussen 10 en 12 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) ligt deze concentratie tussen 16 en 17 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) tussen 10 en 10,5 µg/m³.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 EXTERNE VEILIGHEID

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

Landelijk beleid

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

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

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde

verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

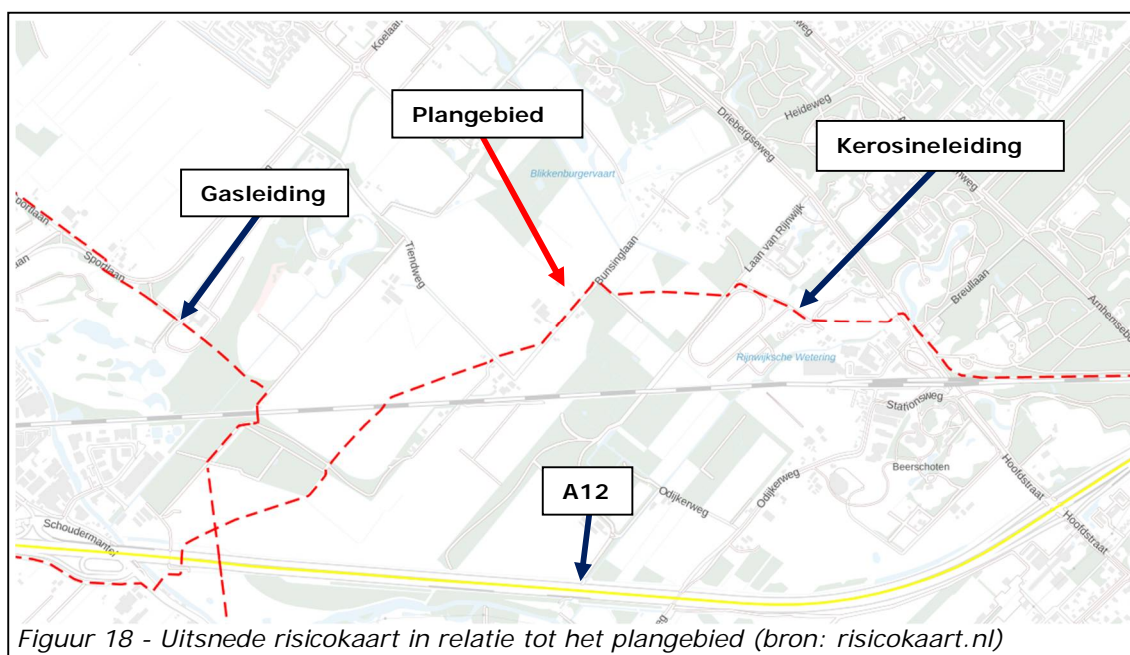
Beleidskader elektromagnetische straling

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

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

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plan

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 17).



Risicovolle bedrijven en inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle bedrijven of inrichtingen aanwezig. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheids-effecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Buisleidingen

Kerosineleiding

In het plangebied bevindt zich een ondergrondse buisleiding waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze leiding ligt langs de Bunsinglaan. Het betreft een kerosineleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) met een diameter van 8 inch en een ontwerpdruk van 80 bar. Het bestemmingsplan maakt drie nieuwe woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Vanwege de nabijheid van de kerosineleiding is door AVIV onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's van de leiding⁵. De notitie met de resultaten van het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende. Het plaatsgebonden risico van de leiding is kleiner is dan 10⁻⁷ per jaar. De PR 10-8-contour ligt op ca. 10 meter uit het hart van de leiding. Het invloedsgebied van de leiding voor het groepsrisico bedraagt circa 32 meter. De leiding heeft een belemmeringenstrook (waarbinnen geen nieuwe bouwwerken mogen worden opgericht) van 5 meter (gemeten vanuit het hart van de leiding). De afstand van de leiding tot de nieuwe woningen bedraagt circa 80 meter. De nieuwe woningen worden dus ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour, het invloedsgebied en de belemmeringenstrook van de leiding gebouwd. De kerosineleiding levert derhalve geen belemmering op voor de woningbouw.

Met het plan wordt tevens de voormalige agrarische bedrijfswoning Bunsinglaan 13 herbestemd tot burgerwoning. De afstand van de woning tot de kerosineleiding bedraagt circa 15 meter. De woning bevindt zich daarmee buiten de plaatsgebonden risicocontour en de belemmeringenstrook van de leiding. De woning is wel gesitueerd binnen het invloedsgebied van de leiding voor het groepsrisico. Het betreft echter een reeds bestaande woning. Met de herbestemming tot burgerwoning neemt de personendichtheid in het invloedsgebied niet toe. De hoogte van het groepsrisico zal derhalve door de herbestemming ook niet toenemen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Hogedrukaardgasleiding

Ten westen van het plangebied, op circa 980 meter afstand, is een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie aanwezig met een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour van de leiding bedraagt 0 meter, het invloedsgebied voor het groepsrisico 140 meter en de leiding heeft een belemmeringenstrook van 4 meter. Het plangebied ligt derhalve niet binnen de plaatsgebonden risicocontour, het invloedsgebied of de belemmeringenstrook. De gasleiding levert dus geen externe veiligheidsrisico's op.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er liggen in de (directe) omgeving geen wegen, vaarwegen en spoorwegen als onderdeel van het Basisnet.

⁵ AVIV, 'Externe veiligheid / Woningbouw in Zeist', 7 maart 2023.

De spoorweg Utrecht – Arnhem die ten zuiden van het plangebied loopt is in het Basisnet Spoor niet aangewezen als een traject waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoortraject levert dus geen externe veiligheidsrisico's op.

Over de Rijksweg A12 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg is onderdeel van het Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er geldt geen contour voor het plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 880 meter. Daarnaast heeft de weg een Plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Het plangebied ligt op meer dan 900 meter afstand van de A12 en daarmee buiten het invloedsgebied en het PAG. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet nodig.

Gemeentelijke routing

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

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Er kan langs of in de omgeving van het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden, maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Elektromagnetische straling

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

En uit de gegevens van het antenneregister blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

5.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

5.6.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van 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 richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande

situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een 'gemengd gebied' wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In bijgaande tabel zijn de verschillende richtafstanden in beeld gebracht.

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

Tabel 4 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

5.6.2 Milieuzonering in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Daarnaast wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning op dit perceel herbestemd tot burgerwoning. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van dit perceel zijn alleen agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd op het perceel Bunsinglaan 17. Dit betreft een melkveehouderij en paardenhouderij.

Voor de melkveehouderij en paardenhouderij Bunsinglaan 17 is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7. De richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' die gelden voor dit bedrijf ten aanzien van de aspecten stof, geluid en gevaar bedragen ten hoogste 30 meter. Aan deze richtafstanden wordt bij de bouw van de nieuwe woningen ruimschoots voldaan, aangezien de afstand van deze woningen tot het agrarisch bouwvlak van het bedrijf meer dan 50 meter bedraagt. Ook ten aanzien van de voormalige agrarische bedrijfswoning Bunsinglaan 13 die wordt herbestemd tot burgerwoning wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstanden. De afstand van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17 bedraagt namelijk meer dan 75 meter.

Concluderend kan worden gesteld dat het agrarisch bedrijf Bunsinglaan 17 geen belemmering oplevert voor de bouw van de drie nieuwe woningen en de

herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. Tevens wordt het bedrijf hierdoor niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 GEUR

5.7.1 Beleid en regelgeving

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies, zoals woningen. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De gemeente Zeist is gelegen in een concentratiegebied;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 5.

Situatie		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 5 – Geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt van 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

De gemeenteraad kan, gelet op lokale omstandigheden, een afwijkende waarde of afstand vaststellen: dit moet gebeuren in een gemeentelijke verordening. De motivering moet te herleiden zijn tot de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied of een afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Bij gemeentelijke verordening kan tevens worden bepaald hoe wordt omgegaan met geurgevoelige objecten die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij (zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen, die nu als burgerwoning worden gebruikt). De gemeente Zeist heeft geen geurverordening vastgesteld.

5.7.2 Geur in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Deze worden aangemerkt als geurgevoelig object en worden buiten de bebouwde kom gesitueerd. Tussen de nieuwe woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Zeist is immers gelegen in een concentratiegebied.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gevestigd op het perceel Bunsinglaan 17. Dit betreft een melkveehouderij en paardenhouderij. Hier worden melk- en kalfkoeien met bijbehorend jongvee en paarden gehouden. Voor deze diercategorieën gelden geen geuremissiefactoren. De afstand tussen de drie nieuwe woningen en de veehouderij dient daarom minimaal 50 meter te bedragen. Aan deze afstand wordt voldaan aangezien de afstand van deze woningen tot het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17 meer dan 50 meter bedraagt.

Het voorgaande betekent dat de geurnormen ter plaatse van de nieuwe woningen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zal de veehouderij Bunsinglaan 17 niet gehinderd worden in zijn bedrijfsvoering door het plan.

De status van de voormalige agrarische bedrijfswoning Bunsinglaan 13 die in het plangebied aanwezig is, verandert niet door de herbestemming naar een burgerwoning. Voor zowel geurgevoelige objecten die deel uitmaken van een andere veehouderij (zoals een bedrijfswoning) als voor geurgevoelige objecten die na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals hier aan de orde is omdat de pelsdierhouderij na die datum beëindigd is, geldt dat er buiten de bebouwde kom, een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen een veehouderij en het geurgevoelig object. De veehouderij Bunsinglaan 17 wordt daarom niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de omvorming van de voormalige bedrijfswoning Bunsinglaan 13 naar een burgerwoning. Dit overigens nog los van het gegeven dat de genoemde afstand van 50 meter ruimschoots wordt gehaald. Aan de geurnormen wordt dus voldaan.

In het bestemmingsplan is ook een specifieke regeling opgenomen om zeker te stellen dat binnen de geurcontour van Bunsinglaan 17 geen geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor is op de verbeelding van het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn geurgevoelige objecten, waaronder woningen, niet toegestaan. Dit geldt ook voor vergunningvrije geurgevoelige objecten. De omvang en ligging van de aanduiding is afgestemd op de afstandscontour van 50 meter, gemeten vanaf het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17. Met deze regeling is geborgd dat er geen geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd binnen de geurcontour van de veehouderij Bunsinglaan 17. Zo wordt bij de toekomstige woningen op het perceel Bunsinglaan 13 voldaan aan een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en vormen de woningen geen belemmering voor het agrarisch bedrijf Bunsinglaan 17.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 WATER

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

5.8.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

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

Regionaal / HDSR

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

Gemeente

- Klimaatbestendig Zeist.

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

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

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water 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 geïnfiltrerd.

5.8.3 Water in relatie tot het plan

Oppervlaktewater

Langs de noordzijde van het perceel Bunsinglaan 13 is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een sloot/greppel. Ook langs de Bunsinglaan zelf, aan de westzijde, ten noorden van nummer 13, bevindt zich een sloot. Ten zuiden van nummer 13 ligt aan de westzijde van de Bunsinglaan een greppel die vaak droog staat. Op grond van de Legger van het waterschap zijn deze watergangen aangeduid als een tertiaire watergang. Dit betekent dat de watergang minder van belang is voor de waterhuishouding in het gebied en voor zowel het schonen als het baggeren niet het waterschap maar derden onderhoudsplichtig zijn.



Figuur 19 – Uitsnede Legger wateren (bron: HDSR)

Waterkeringen en kunstwerken

Binnen of direct nabij het plangebied zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtgebied.

Kwelgebieden

Binnen het plangebied is geen sprake van waardevolle kwelgebieden, die in het bijzonder voor de ecologische waarden van het gebied van belang zijn.

Bodem en grondwater

Aan de hand van de informatie van de bodemkaart Nederland (bodemdata.nl) ligt het perceel Bunsinglaan 13 op de overgang van kalkloze poldervaaggronden met zware zavel en lichte klei (noordelijk deel) en gooreerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand (zuidelijk deel). Dit is bevestigd door het bodemonderzoek (zie paragraaf 5.3.2), aangezien daaruit blijkt dat de bodem tot 1,5 m-mv afwisselend is opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig zand en klei.

De grondwatertrappenkaart geeft aan dat voor het plangebied deels grondwatertrap IVu geldt (noordelijk deel) en deels grondwatertrap VIIo (zuidelijk deel). Dit betekent dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 58 en 74 cm - mv ligt en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) tussen 113 en 136 cm - mv.

Bebouwing en verharding

Op het perceel Bunsinglaan 13 is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig van de pelsdierhouderij die hier gevestigd was. De oppervlakte hiervan bedraagt in totaal circa 4.885 m² (4.492 m² aan sheds en een bedrijfsgebouw van 393 m²). Een silo van circa 150 m² is reeds gesloopt. Verder is nabij de voormalige bedrijfsbebouwing terreinverharding aanwezig.

Met herontwikkeling van het perceel, waarbij drie nieuwe woningen worden gerealiseerd in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, neemt de verharding significant af. De gezamenlijke oppervlakte van de drie nieuwe woningen in het plangebied bedraagt, inclusief bijgebouwen, maximaal 900 m². Bij elke woning zal naar verwachting circa 300 m² erfverharding worden aangelegd. Dit betekent dat er bij de drie nieuwe woningen in totaal sprake zal zijn van 1.800 m² verharding (bebouwing + erfverharding). Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgevormd tot burgerwoning is geen wijziging van de bebouwing en erfverharding voorzien. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt er circa 5.035 m² aan verharding. Daar komt de terreinverharding die verwijderd wordt nog bij. De oppervlakte aan verharding neemt derhalve met meer dan 3.235 m² af. Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er conform het beleid van het waterschap geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

Afvalwater

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woningen zullen daartoe op dit stelsel worden aangesloten. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). De wijze van afvoer van het afvalwater vanuit de voormalige bedrijfswoning wijzigt met de herbesteding tot burgerwoning niet.

Hemelwater

Om wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk te voorkomen is het beleid erop gericht om hemelwater niet af te voeren naar het rioolstelsel, maar volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' te behandelen. Hierdoor wordt het rioolstelsel en de RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in het gebied waar het is neergekomen in de bodem te infiltreren en/of kan dit worden afgevoerd naar het ter plekke aanwezige oppervlaktewater. Verdroging kan zo worden tegengegaan en er hoeft ook minder gebiedsvreemd water te worden ingelaten.

In het plan wordt hieraan invulling gegeven door het hemelwater dat op de daken van de nieuwe woningen en bijbehorende erfverharding neerkomt apart in te zamelen, waardoor het gescheiden blijft van het afvalwater. Vanwege de bodemsamenstelling (o.a. zware zavel en klei) en de GHG (deels minder dan 70 cm -mv) zijn er binnen het plangebied naar verwachting slechts beperkte mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater. Wel kan het hemelwater worden afgevoerd naar de bestaande watergang ten noorden van het perceel. Het is van belang, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dienen uitlogende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk niet te worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Mogelijk kan het hemelwater eerst naar het groen worden geleid, alvorens het naar de watergang afstroomt. Hiermee wordt water vertraagd afgevoerd, krijgt het meer de kans te infiltreren in de bodem en blijft er meer water beschikbaar in tijden van droogte. Hoewel de omstandigheden voor infiltratie niet ideaal zijn, zijn er volgens het waterschap HDSR gezien de ruime percelen voldoende mogelijkheden voor plekken (op voldoende afstand van bebouwing) waar hemelwater naartoe geleid kan worden. Als hiervoor een voorziening (bijvoorbeeld een greppel, wadi of verlaagd gazon) gegraven wordt, dan kan volgens het waterschap als richtlijn 15mm berging ten opzichte van de toekomstige verharding gehanteerd worden. Hiermee wordt ca. 90% van de totale jaarlijkse neerslagsom geïnfiltreerd. Bij hevige regenval kan het water oppervlakkig of via een daarvoor aan te leggen voorziening afstromen naar het oppervlaktewater.

De hemelwaterafvoer van de voormalige bedrijfswoning wordt niet gewijzigd. Voor de omvorming naar een burgerwoning is het niet nodig deze afvoer te wijzigen.

Bunsinglaan 17

Hoewel de huidige planologische situatie op het perceel Bunsinglaan 17, die na de uitspraak en voorlopige voorziening van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is ontstaan, met het plan niet verandert (zie paragraaf 3.4), zijn door het waterschap HDSR wel enkele uitgangspunten benoemd voor de omgang met water op dit perceel. Deze zijn hieronder verwoord.

De perceeleigenaar is volgens het waterschap verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op eigen perceel. Voorkomen moet worden dat nieuwe verharding zorgt voor versnelde afvoer op het watersysteem, ook bij extreme regenval. De manier waarop het hemelwater op eigen perceel verwerkt wordt staat vrij. Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijze. Het waterschap verwacht (gebaseerd op maaiveldverloop en bodemopbouw) dat direct ten zuidwesten van het bouwkegel een geschikte locatie is om water naar te laten afvloeien. Hier kan bijvoorbeeld een infiltratiegreppel aangelegd worden. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de wens om meer water in de bodem te brengen voor droge perioden.

Gezien er sprake is van een agrarisch bedrijf met vaste mest- en voeropslag, dient lozing van erfafspoelwater in het oppervlaktewater te worden voorkomen. Het waterschap vraagt daarom rekening te houden met de volgende uitgangspunten:

- Het vertrekpunt is en blijft een lozingsverbod van verontreinigd hemelwater in het oppervlaktewater.
- Perssappen en verontreinigd hemelwater uit een verharde opslag met voer of vaste mest moeten worden opgevangen in een opvangput zonder overloop.
- Bij voer en vaste mest op een opslagplaats zonder verharding moet een absorberende laag worden gebruikt. Contact met hemelwater moet worden voorkomen. De afstand van de opslag tot de sloot bedraagt tenminste vijf meter.
- Hemelwater vanaf een bezemschoon erf en uit een lege en schone opslagplaats mag rechtsreeks in oppervlaktewater worden geloosd.

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap HDSR. Het advies van het waterschap is verwerkt in deze paragraaf.

5.8.4 Conclusie

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

5.9 ECOLOGIE

5.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en

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

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

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

5.9.2 Ecologie in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Ten behoeve van deze woningbouw is door ecologisch adviesbureau EcoTierra ecologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna⁶. De rapportage van de quickscan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de quickscan komen de volgende resultaten naar voren.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van circa 12 kilometer van het plangebied. Dit betreffen de gebieden 'Oostelijke Vechtplassen' en 'Kolland & Overlangbroek'. Door deze afstand is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor de Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

➔ Stikstofdepositie

In de quickscan is niet getoetst aan de thema's vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie. Wel is aangegeven dat voor dit onderdeel waarschijnlijk een AERIUS-berekening dient te worden uitgevoerd. Daarom heeft Econsultancy een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de woningbouw op het perceel Bunsinglaan 13⁷. Hierbij is zowel gekeken naar de aanleg- als naar de gebruiksfase. De berekening van het projecteffect is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator. De rapportage met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het plan niet voor een significante

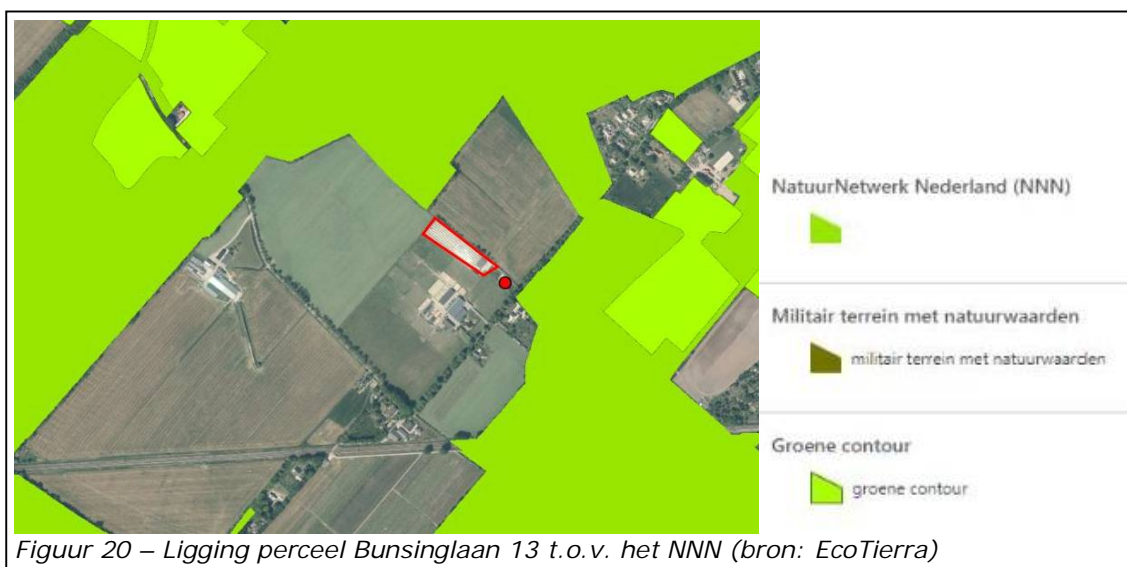
⁶ EcoTierra, 'Bunsinglaan 13 te Zeist – Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 1 maart 2023

⁷ Econsultancy, 'Onderzoek stikstofdepositie Bunsinglaan 13, Zeist', 21 maart 2024

toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming benodigd is voor het aspect stikstof.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Wel bevindt het plangebied zich nabij het NNN, zie figuur 19. In de provincie Utrecht is aangaande het NNN geen externe werking van toepassing. Vervolgstappen, zoals een Nee, tenzij-toets, zijn dus niet aan de orde. In dit kader is wel van belang dat het plan een positief effect heeft op het NNN vanwege de beëindiging van de pelsdierhouderij en de landschappelijke inpassing die gaat plaatsvinden op het noordwestelijk deel van het perceel Bunsinglaan 13.



Soortenbescherming

Het perceel Bunsinglaan 13 is in de quickscan onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten.

Flora

Er zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

Vogels

Het perceel is met name onderzocht op sporen en geschiktheid voor soorten met een jaarrond beschermd nest.

➔ **Huismus**

Bij de bestaande woning Bunsinglaan 13 zijn huismussen in de groenstructuren waargenomen. Enkele exemplaren verdwenen onder de dakpannen. Bij de te amoveren opstallen zijn geen huismussen gezien. Wel zijn er sporen (nestmateriaal en fecaliën) van mogelijk deze soort aanwezig bij het te amoveren bedrijfsgebouw. Het is niet vast te stellen hoe oud deze sporen zijn. De golfplaten zijn niet op alle plekken toegankelijk. Wanneer er al nesten van huismus aanwezig zijn, zal het aantal beperkt zijn.

Het is niet volledig uit te sluiten dat er door de sloop geen nesten van huismus verloren gaan. Om vast te stellen of er, en zo ja hoeveel, nesten er aanwezig zijn en waar deze nesten zich bevinden dient er een nader onderzoek naar huismus plaats te vinden. Er zal geen significant functioneel leefgebied verloren gaan.

➔ Gierzwaluw

De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw is uit te sluiten. De te amoveren opstallen hebben geen geschikte nestlocaties voor deze soort.

➔ Uilen en horsten van roofvogels

Er zijn geen sporen van steen- en/of kerkuil of overige uilensoorten aangetroffen. De te slopen opstal heeft geen openingen die door uilen benut kunnen worden om geschikte broed- of roetsplekken te bereiken. Er zijn geen horsten van roofvogels aanwezig in de bomen langs het perceel. Wel zijn er oude braakballen aanwezig onder een buitenlamp van het bedrijfsgebouw. De braakballen lijken afkomstig te zijn van torenvalk (categorie 5 soort). Die soort is ook waargenomen in de omgeving.

➔ Categorie 5 nesten

Categorie 5 nesten zijn nesten die in principe niet jaarrond beschermd zijn, tenzij er ecologisch zwaarwegende motieven zijn. Er zijn geen categorie 5 nesten aangetroffen. Daarnaast zijn er in de toekomstige situatie voldoende alternatieve broedplekken voor categorie 5 soorten aanwezig. Er is derhalve geen sprake van een jaarrond beschermde status.

➔ Soorten zonder jaarrond beschermd nest

Mogelijk dat er gedurende het jaar vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden op het perceel. De ingrepen dienen derhalve buiten het broedseizoen plaats te vinden of te starten (broedseizoen loopt globaal van maart tot (en met) augustus, afhankelijk van soort en weersomstandigheden). Het gaat erom of een broedgeval wordt verstoord/vernietigd of niet. Indien dit niet mogelijk is, dient er voorafgaande aan de werkzaamheden vastgesteld te zijn dat er geen broedgevallen aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Wanneer er broedgevallen aanwezig zijn dient gewacht te worden met de verstorende werkzaamheden totdat de jongen zijn uitgevlogen. Broedlocaties van soorten met een niet-jaarrond beschermd nest mogen buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt/ verwijderd worden.

Grondgebonden zoogdieren

➔ Steenmarter

Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een steenmarter. Daarnaast is de te slopen opstal niet toegankelijk voor deze soort en zijn er geen elementen als houtstapels, stenenhopen, takkenrillen en dergelijke aanwezig waarin de steenmarter kan verblijven.

➔ Kleine marterachtigen

Verblijfplaatsen van kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) worden niet verwacht op het perceel.

➔ Overige marterachtigen

De boommarter en verblijfplaatsen van de das zijn uit te sluiten op het perceel. Er zijn ook geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten.

Aantasting van jaarrond beschermde verblijven of leefgebied van deze soorten is niet aan de orde.

➔ **Eekhoorn**

Op het perceel zijn geen nesten/verblijfplaatsen van eekhoorn aangetroffen. Er zijn ook geen eetsporen aangetroffen. In de bomen naast het perceel zijn ook geen nesten van deze soort waargenomen.

➔ **Overige soorten met een jaarrond beschermde verblijfplaats**

Verblijfplaatsen of significant leefgebied van overige soorten die door de provincie niet zijn vrijgesteld in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling worden niet verwacht op het perceel.

➔ **Door provincie vrijgestelde soorten**

Er komen zeer waarschijnlijk door de provincie vrijgestelde soorten, zoals sommige muizen, konijnen en dergelijke voor. Voor vrijgestelde soorten geldt een algehele vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Wel is de zorgplicht van toepassing.

Vleermuizen

Het te amoveren bedrijfsgebouw heeft een spouw. Deze spouw is echter na geïsoleerd met isolatieparels. Daarbij komt dat er vrijwel geen openingen zijn die naar de spouw leiden. Aantasting van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is derhalve niet te verwachten.

In de bomensingels zijn geen geschikte bomen (bomen met (naar boven ingerotte) holtes, loszittende schors en/ of scheuren) waargenomen waarvan boombewonende soorten gebruik kunnen maken. Directe of indirecte aantasting van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is derhalve uitgesloten.

Er zal door vleermuizen gefoerageerd worden in en nabij het perceel. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn. Er gaat geen significant foerageergebied verloren.

Het perceel maakt geen onderdeel uit van een vliegroute. De bomensingels blijven gehandhaafd. Er gaan geen significante vliegroutes verloren.

Tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie dient verstoring door licht op de groenstructuren nabij het perceel voorkomen te worden.

Amfibieën, reptielen en vissen

➔ **Vissen**

Er is geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel. De aanwezigheid van vissen kan derhalve worden uitgesloten.

➔ **Niet-vrijgestelde soorten amfibieën**

Er is geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel. De aanwezigheid van voortplantingswater van niet-vrijgestelde amfibieën kan derhalve worden uitgesloten. Landhabitat van niet-vrijgestelde soorten wordt, gezien de specifieke eisen (habitat), niet verwacht op het perceel.

➔ **Vrijgestelde soorten amfibieën**

Er is geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel. De aanwezigheid van

voortplantingswater van amfibieën kan derhalve worden uitgesloten. Landhabitat van vrijgestelde soorten (algemene soorten met minder specifieke habitateisen) kan in beperkte mate worden verwacht. Er zijn op het perceel hier en daar plekken aanwezig waarin of waaronder bruine kikker of gewone pad kunnen wegkruipen. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Wel is de zorgplicht van toepassing.

➔ Reptielen

Leefgebied van reptielen wordt niet verwacht op het perceel. Het perceel is vanwege het ontbreken van broeihopen takkenrillen, heide en dergelijke niet geschikt bevonden voor reptielen.

Ongewervelden/overige soorten

Het ontbreken van specifieke habitats zoals heide en (laag)veen, grote rivieren en oude, rottende eiken maakt dat de veelal veeleisende Habitatrichtlijnsoorten en exemplaren van de nationaal beschermde soorten van ongewervelden en overige soorten niet te verwachten zijn. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande ongewervelden of overige soorten.

Algemene zorgplicht

De algemene zorgplicht uit de Wnb geldt altijd. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten voorkomen of zoveel mogelijk beperkt wordt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantings-tijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

Nader onderzoek huismus

Omdat uit de quickscan naar voren kwam dat de aanwezigheid van nestlocaties van huismus niet uitgesloten kon worden bij het te slopen bedrijfsgebouw, heeft Ecologisch adviesbureau EcoTierra een nader onderzoek naar huismus uitgevoerd⁸. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Tijdens het onderzoek zijn 5 huismussennesten in het te slopen bedrijfsgebouw waargenomen. De nesten bevinden zich onder de golfplaten.

De hagen en bomenrijen op het gehele erf worden gebruikt door de huismus. Met name de groenstructuren in de voortuin.

Tijdens de omgevingscheck zijn 8 nesten in de te handhaven woning nummer 13 aangetoond. Op naastgelegen erven zijn in totaal 14 nesten vastgesteld.

De sloop van het bedrijfsgebouw zal tot gevolg hebben dat de 5 vastgestelde nesten verloren gaan. De 22 vastgestelde nabij aanwezige nesten worden in het kader van het project niet aangetast. Het overige functionele leefgebied, zoals foerageergebieden en schuilplekken, zal niet significant worden aangetast. In de huidige en de toekomstige situatie zal er genoeg groen overblijven.

De huismus is een soort met een jaarrond beschermd nest. Voor het mogen vernietigen van jaarrond beschermde nesten is een ontheffing Wnb nodig. Tevens dienen er mitigerende maatregelen genomen te worden. Daarvoor dienen minimaal

⁸ EcoTierra, 'Bunsinglaan 13 te Zeist – Nader onderzoek naar huismus', 2 juni 2023

10 (tijdelijke en) duurzame nestlocaties te worden gecreëerd en dient te worden gewerkt buiten de kwetsbare periode. In het kader van de ontheffingsaanvraag dient eveneens een projectplan en een werkprotocol te worden opgesteld. De te nemen maatregelen dienen te worden begeleid door een ecooloog en vastgelegd te worden in een werkprotocol. Bij de inrichting van het plangebied dient rekening met deze soort gehouden te worden.

→ Overige soorten

Tijdens het nader onderzoek huismus bleek dat aan het te slopen bedrijfsgebouw en aan de woning nesten (in aanbouw) van huiszwaluw aanwezig zijn. Het nest van deze soort is niet jaarrond beschermd mits er voldoende nestgelegenheid in de omgeving aanwezig is. Dat is in onderhavige situatie het geval. Bij de nieuwbouw en bij de woning kunnen nestkommen worden opgehangen.

5.9.3 Conclusie ecologie

Er zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan vanuit het aspect ecologie. Er dient wel een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Utrecht) voor de huismus. Tevens dienen mitigerende maatregelen voor deze soort te worden getroffen. Voor de ontheffingsaanvraag moet een projectplan en een werkprotocol worden opgesteld en de te nemen maatregelen moeten worden begeleid door een ecooloog en vastgelegd worden in een werkprotocol. De ontheffing wordt te zijner tijd door de initiatiefnemer aangevraagd voorafgaand aan de sloop van het bedrijfsgebouw en met de sloop van dit gebouw zal pas worden gestart als de ontheffing verkregen is. De ontheffingsaanvraag is echter een apart traject in het kader van de Wnb die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Tevens dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden en dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

5.10 ARCHEOLOGIE

5.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Op grond van het overgangsrecht blijven de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing op bestemmingsplannen.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.



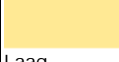




Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

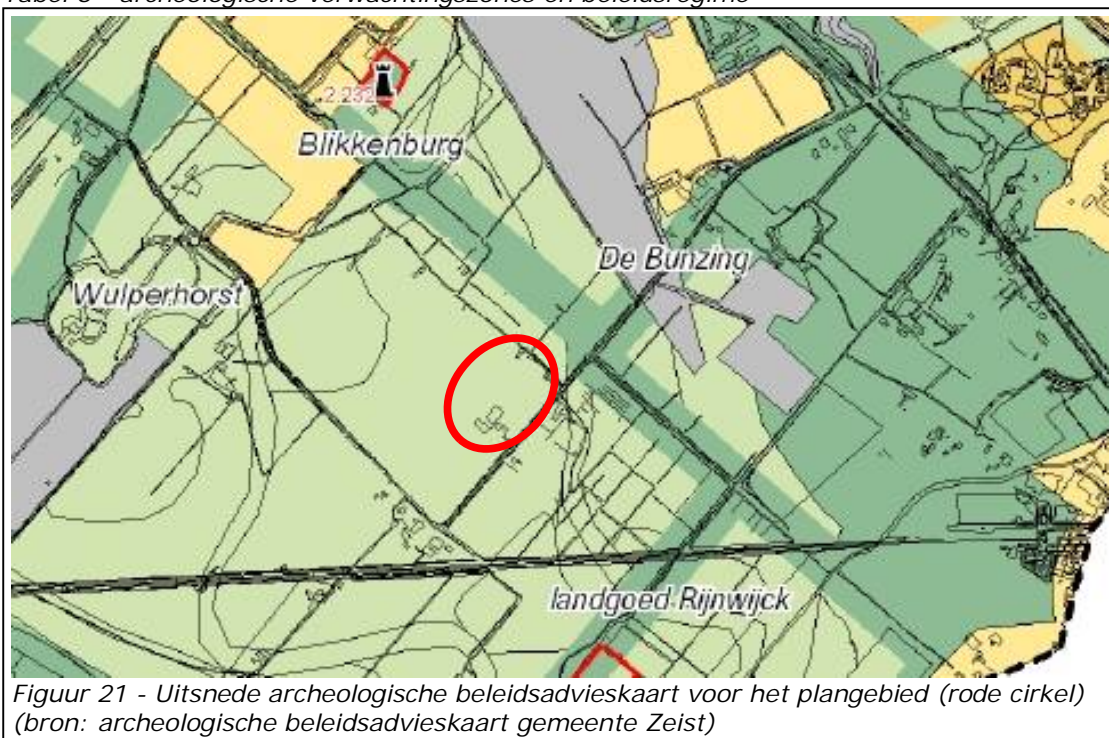
5.10.2 Archeologie in relatie tot het plan

Zoals reeds in paragraaf 4.5.6 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 tabel 6 zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime. In figuur 20 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.

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 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m2 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
 Restanten van versterkt huis	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Bij terreinen zonder AMK-status planologisch beschermen: voorafgaand aan planvorming vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden

Tabel 6 - archeologische verwachtingszones en beleidsregime



Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat de gronden in het plangebied aangeduid zijn als een 'zone met middelhoge verwachting'. Hiervoor geldt dat, indien bodemingrepen beneden de zogenaamde "bouwvoor" (0,30 m–Mv) plaatsvinden en waarvan de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt, er een nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' is deze beleidsregel vertaald door ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' op te nemen. Op het perceel Bunsinglaan 17 blijft deze dubbelbestemming gehandhaafd in het reparatieplan.

Archeologisch onderzoek Bunsinglaan 13

Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk op het perceel Bunsinglaan 13. Aangezien ten behoeve van deze ontwikkeling bodemingrepen plaatsvinden met een grotere oppervlakte van 1000 m² en die ook dieper reiken dan de 'bouwvoor', is voor dit perceel archeologisch onderzoek uitgevoerd door ArcheoPro⁹. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het onderzoek heeft betrekking op het deel van het perceel waar de drie nieuwe woningen en de landschappelijke inpassing gepland zijn. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied gezien de ligging van het westelijke deel min of meer op goed ontwaterde grond binnen een gradiëntzone met in de nabijheid open water, tenminste een middelhoge verwachting voor archeologische resten van tijdelijke kampementen uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Voor het gehele plangebied geldt gezien de ligging op een dekzandhoogte en de in de omgeving aangetroffen vondsten uit deze perioden, tenminste een middelhoge verwachting voor nederzettingen en grafvelden uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. Gezien de ligging op grote afstand van historische bebouwing en van oudsher op agrarische percelen, geldt een lage verwachting voor resten van bewoning uit de volle middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied acht boringen verricht met behulp van een guts. Op basis van de resultaten hiervan kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

Hoe is de bodem opgebouwd binnen het plangebied?

Binnen het plangebied valt de bodemopbouw uiteen in twee typen: In de uiterste noordwesthoek en in de uiterste zuidoosthoek is telkens op één boorpunt een dekzandbodem aangetroffen die bestaat uit een geroerde toplaag op schoon dekzand. Waarschijnlijk liggen alleen deze twee boorpunten op de dekzandrug die de geomorfologische kaart ter plaatse van het plangebied aangeeft. Dit stemt vrijwel exact overeen met de gegevens op het Actueel Hoogtebestand Nederland dat juist op deze punten een hoogteligging aangeeft die afwijkt van de ten oosten gelegen restgeul. De overige boringen zijn juist in deze restgeul gezet en worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een pakket venige klei dat naar beneden toe overgaat in al dan niet gelaagde (geul-)afzettingen.

In welke mate is de bodem verstoord?

Op alle boorpunten bestaat de toplaag uit een laag recent verstoord zand. Waarschijnlijk bestaat dit zand op het grootste deel van het plangebied uit zand dat is

⁹ ArcheoPro, 'Bunsinglaan 13, Zeist - Gemeente Zeist – Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek', 27 februari 2024

opgebracht vanaf de dekzandrug om het maaiveld van de oorspronkelijk lager gelegen restgeul tot ongeveer hetzelfde niveau te brengen. De dikte van dit pakket loopt uiteen van dertig tot tachtig centimeter.

Kunnen binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn? Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?

Op zes van de acht boorpunten zijn restgeul-afzettingen aangetroffen die in het (verre) verleden niet geschikt waren voor bewoning. Op de overige twee boorpunten is de oorspronkelijke top van het dekzand verloren gegaan waardoor ook hier de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten zeer klein is.

Selectieadvies

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. De gemeente Zeist onderschrijft dit selectieadvies. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk alsnog archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister van OCW (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Vertaling in het reparatieplan

Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek zijn er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor de woningbouw op het perceel Bunsinglaan 13. Vanwege de onderzoeksresultaten is het niet meer nodig om in het reparatieplan ter plaatse van de onderzochte gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' op te nemen. Voor de gronden op het perceel Bunsinglaan 13 die niet in het onderzoek zijn betrokken blijft deze dubbelbestemming wel gehandhaafd, zodat gewaarborgd is dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen die groter zijn dan 1.000 m² en die dieper reiken dan 30 cm-mv er eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 CULTUURHISTORIE

5.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Utrecht

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

Gemeentelijk beleid

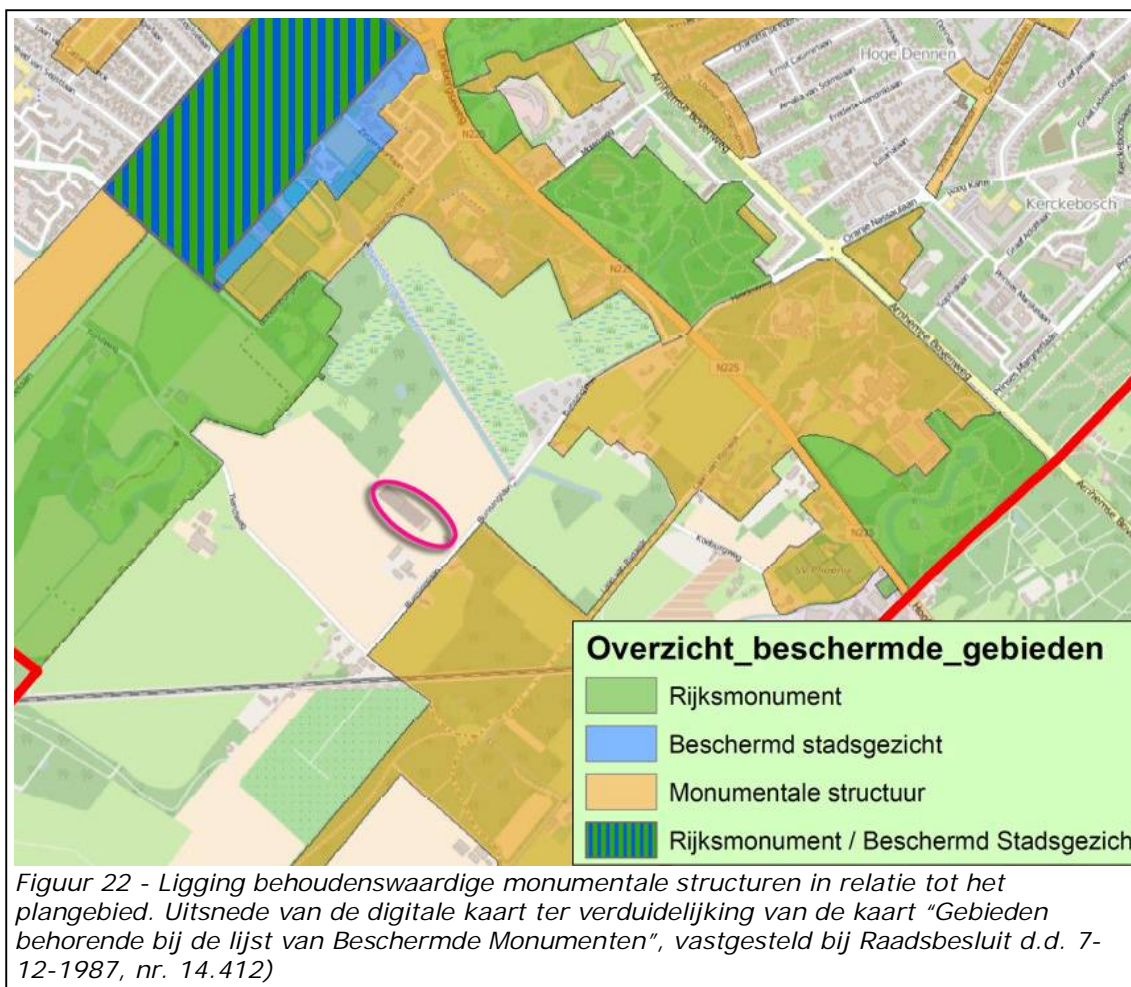
Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

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

5.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plan

In paragraaf 4.3.2 is reeds ingegaan op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) die de provincie Utrecht in de Interim Omgevingsverordening (IOV) heeft vastgelegd. Daarbij is gemeld dat het plangebied in een gebied ligt dat is aangeduid als 'Historische buitenplaatszone' binnen het deelgebied Stichtse Lustwarande. In die paragraaf zijn tevens de kernkwaliteiten (cultuurhistorische waarden) van dit gebied beschreven.

Zoals hierboven genoemd (paragraaf 5.11.1), heeft de gemeente Zeist een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld. Deze kaart is gedetailleerder dan de kaart van de CHS en vormt daarmee een verdere verfijning van de CHS 'Historische buitenplaatszone' Stichtse Lustwarande op het gemeentelijk grondgebied. Uit deze kaart, die weergegeven is in figuur 21, blijkt dat het plangebied niet binnen waardevolle cultuurhistorische structuren gelegen is. De ontwikkelingen op het perceel Bunsinglaan 13 leiden daardoor niet tot aantasting van cultuurhistorische structuren en daarmee de kernkwaliteiten van de 'Historische buitenplaatszone' Stichtse Lustwarande. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen, de zichtassen en zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de omgeving en de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.



Het plangebied is gelegen in een kleinschalig landschap. De cultuurhistorische waarden van dit landschapstype zijn:

- onregelmatige verkaveling;
- verspreid liggende bebouwing;
- houtwallen en houtsingels die de onregelmatige verkaveling benadrukken;
- overgang naar het Kromme Rijngebied aan de zuidzijde door een afname van de beplantingen en aansluiting op patronen loodrecht op de Heuvelrug;

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van relatief grotere open plekken ten opzichte van overige gebieden in kleinschalig landschap.

De herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13, leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van het landschap. De nieuwe woningen worden op het voormalige agrarische bedrijfsperceel gesitueerd. De bestaande onregelmatige verkavelingsstructuur blijft daardoor intact. Er verdwijnen door het plan ook geen houtwallen en houtsingels die het onregelmatige verkavelingspatroon benadrukken. De overgang naar het Kromme Rijngebied aan de zuidzijde blijft behouden. Het plan wijzigt geen patronen of beplanting die hiervoor bepalend zijn. Het plan voorziet niet in nieuwe verspreid liggende bebouwing en er gaat geen waardevolle bebouwing verloren. Een aanzienlijke oppervlakte niet cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt en daarvoor in de plaats komen drie nieuwe woningen die geclusterd worden gesitueerd op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel, een plek waarop reeds lange tijd bebouwing aanwezig is. De

openheid van het landschap wordt versterkt, mede doordat op het achterste deel van het perceel geen nieuwe bebouwing terugkomt en natuur- en landschapsmaatregelen worden getroffen, zie paragraaf 2.4.2.

Verder is het plangebied niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht en zijn er in het plangebied geen monumenten (bouwwerken) of andere cultuurhistorische waardevolle bouwkundige elementen aanwezig. Aantasting van dergelijke cultuurhistorische waarden als gevolg van het plan is derhalve niet aan de orde.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 VERKEER EN PARKEREN

5.12.1 Verkeer

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Op grond van CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies, waaronder wonen, zijn aangegeven, blijkt dat vrijstaande koopwoningen in het buitengebied maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. Dit betekent dat de realisatie van de 3 nieuwe woningen op het perceel Bunsinglaan 13 in totaal maximaal 26 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg zal hebben. Dit relatief lage aantal verkeersbewegingen zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Bunsinglaan en daarop aansluitende wegen. Er worden derhalve geen belemmeringen verwacht bij de verkeersafwikkeling.

5.12.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota 2024-2028'. Deze nota is vastgesteld op 23 januari 2024. De parkeerbeleidsnota bestaat uit twee delen: A en B. In deel A ligt de focus op het goed regelen van parkeren in de bestaande situatie. Deel B betreft de Nota Parkeernormen en gaat specifiek in op het auto- en fietsparkeren bij bouwontwikkelingen in de gemeente Zeist. In deze Nota Parkeernormen is aangegeven dat het uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd volgens de parkeernormen uit deze nota. In de nota is een gebiedsindeling gemaakt van de gemeente Zeist. Daaruit blijkt dat het perceel Bunsinglaan 13 in gebied D (Buiten bebouwde kom) ligt. Hier geldt dat voor nieuwe woningen groter dan 130 m² BVO per woning moet worden voorzien in minimaal 2,0 autoparkeerplaatsen (1,7 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers) en (afgerond) 6 fietsparkeerplaatsen (5,0 voor bewoners en 0,5 voor bezoekers). Op de drie nieuwe woonpercelen is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van het plan ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd is in de regels een parkeerbepaling opgenomen. Deze houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5.12.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect verkeer en parkeren voor het plan.

5.13 DUURZAAMHEID

5.13.1 *Beleid en regelgeving*

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen is vastgelegd in de notitie Zeist Bouwt Duurzaam (februari 2022), zie ook paragraaf 4.5.4. Door het opstellen van Duurzaam Bouwen beleid voor bouwplannen in Zeist, wordt helderheid geboden aan initiatiefnemers, ontwikkelaars, bouwers en overige partners over de eisen en ambities (wensen) op het gebied van duurzaam bouwen bij nieuwbouw en renovaties, zowel gericht op woningen als utiliteit. Dit bovenop de wettelijke verplichtingen en regelgeving.

In de onderstaande tabel zijn per thema de eisen en ambities uit het gemeentelijk Duurzaam Bouwen beleid weergegeven voor woningbouw.

Thema	Eisen	Ambities
Energie: woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> Energieleverende woningen Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak Grotere projecten: GPR gemiddeld een 8,0 	
Energie: Utiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Energieneutraal op gebouwniveau Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak Grotere projecten: GPR gemiddeld een 8,0 	
Energie: renovaties: woningbouw en utiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Geen nieuwe of grotere aardgasansluitingen bij: ingrijpende renovatie waarbij ook de verwarmingsinstallatie wordt vervangen 	
Klimaatadaptatie	<ul style="list-style-type: none"> Geen aansluiting hemelwaterafvoer op riolering Waterberging van minimaal 45 liter per m2 bebouwd grondoppervlak 	<ul style="list-style-type: none"> Tegengaan verdroging: bevorderen infiltratie en beperken verharding Voorkomen hittestress: toepassen warmte werende materialen en zonwering
Groen en natuur inclusief bouwen	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal twee type voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen Behoud van waardevol groen 	<ul style="list-style-type: none"> Zoveel mogelijke beplanting toepassen. Gebruik natuurlijke afscheidingen Toepassen verticaal groen
Circulair bouwen	<ul style="list-style-type: none"> Aangescherpte MPG eis met 10% Toepassen secundaire of bio-based materialen van minimaal 5% volume Grotere projecten: opstellen materialenpaspoort 	<ul style="list-style-type: none"> Toepassen duurzaam beton Maximaliseren toepassen hergebruikte materialen Vergroten van losmaakbaarheid Lange levensduur van materialen/bouwonderdelen en vergroten kans herbruikbaarheid
Duurzame bouwplaats		<ul style="list-style-type: none"> Beperken van afval Beperken vervoersbewegingen Gebruik elektrische apparatuur en vervoer

Tabel 7 – Samenvatting eisen en ambities gemeentelijk beleid duurzaam bouwen

Van de eisen uit het Duurzaam Bouwen beleid, kan worden afgeweken indien onderbouwd inzichtelijk wordt gemaakt dat het niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële redenen worden aangedragen. Bij financiële redenen wordt uitgegaan dat alle maatregelen met een eenvoudige terugverdientijd van 10 jaar (utiliteit) of 15 jaar (woningen) of korter worden meegenomen. Juist bij nieuwbouw en renovaties zijn veel maatregelen kosteneffectief te nemen.

5.13.2 *Duurzaamheid in relatie tot het plan*

In de onderstaande tabel zijn de thema's, eisen en ambities uit Zeist Bouwt Duurzaam weergegeven, met daarbij de uitwerking per thema voor het perceel Bunsinglaan 13 waar drie nieuwe woningen worden gebouwd.

Thema	Eisen	Ambities	Uitwerking plan
Energie: woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> Energieleverende woningen Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak Grotere projecten: GPR gemiddeld een 8,0 		De woningen voldoen aan de BENG-eisen en worden voorzien van PV-panelen en hoogwaardige isolatie. De woningen krijgen geen gasaansluiting.
Energie: Utiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Energie neutraal op gebouwniveau Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak Grotere projecten: GPR gemiddeld een 8,0 		Niet van toepassing, plan betreft woningbouw.
Energie: renovaties: woningbouw en utiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Geen nieuwe of grotere aardgas aansluitingen bij: ingrijpende renovatie waarbij ook de verwarmingsinstallatie wordt vervangen 		Niet van toepassing, plan betreft geen renovatie, maar nieuwbouw van woningen.
Klimaatadaptatie	<ul style="list-style-type: none"> Geen aansluiting hemelwaterafvoer op riolering Waterberging van minimaal 45 liter per m2 bebouwd grondoppervlak 	<ul style="list-style-type: none"> Tegengaan verdroging: bevorderen infiltratie en beperken verharding Voorkomen hittestress: toepassen warmte werende materialen en zonwering 	Hemelwater wordt niet afgevoerd via riolering, maar naar het oppervlaktewater of infiltreert ter plaatse in de bodem. Om te voldoen aan de eis voor waterberging wordt een HWA-stelsel aangelegd. De verharding neemt per saldo fors af door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Infiltratie wordt daardoor bevorderd en hittestress tegengegaan. De landschappelijke inpassing zorgt voor meer groen, waardoor hittestress ook wordt voorkomen. Er wordt zoveel mogelijk open verharding toegepast, met name in het achtererfgebied. Bovendien worden bewoners gestimuleerd hun tuin zo min mogelijk te bestraten.
Groen en natuur inclusief bouwen	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal twee type voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen Behoud van waardevol groen 	<ul style="list-style-type: none"> Zoveel mogelijke beplanting toepassen. Gebruik natuurlijke erfscheidingen Toepassen verticaal groen 	Om huismussen onderdak te kunnen bieden worden nestkasten en gevelbegroeiing aangebracht. De bomen in het plangebied blijven behouden. De landschappelijke inpassing zorgt voor nieuwe beplanting. Er wordt voorzien in groene erfscheidingen.
Circulair bouwen	<ul style="list-style-type: none"> Aangescherpte MPG eis met 10% Toepassen secundaire of bio-based materialen van minimaal 5% volume Grotere projecten: opstellen materialenpaspoort 	<ul style="list-style-type: none"> Toepassen duurzaam beton Maximaliseren toepassen hergebruikte materialen Vergroten van losmaakbaarheid Lange levensduur van materialen/bouwonderdelen en vergroten kans herbruikbaarheid 	Deze eisen en ambities worden uitgewerkt bij de bouwkundige uitwerking van het plan. In ieder geval wordt gestreefd naar het gebruik van zoveel mogelijk duurzame materialen met minimale onderhoudsbehoefte.
Duurzame bouwplaats		<ul style="list-style-type: none"> Beperken van afval Beperken vervoersbewegingen Gebruik elektrische apparatuur en vervoer 	Deze eisen en ambities worden uitgewerkt bij de bouwkundige uitwerking van het plan.

Tabel 8 - Eisen en ambities gemeentelijk beleid duurzaam bouwen en de uitwerking in het plan.

5.14 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

5.14.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

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

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

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

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

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

5.14.2 Beoordeling plan

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

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

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 3 nieuwe woningen op het perceel Bunsinglaan 13, een perceel dat ca. 1,04 hectare groot is. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde

ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Bunsinglaan 13, Zeist'¹⁰. Deze aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het plan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.14.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen MER te worden gemaakt.

¹⁰ mRO, 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Bunsinglaan 13, Zeist', juni 2024

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. 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.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante 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 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- 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 bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' een belangrijke rol. Het onderhavige plan is immers een reparatieplan van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling over dit plan. De systematiek van de regels en verbeelding van het reparatieplan sluiten daarom aan op de systematiek van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

6.2.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken. In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat de regels inhoudelijk hetzelfde zijn als de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. Deze zijn alleen waar nodig aangepast/aangevuld voor zover dat nodig is in verband met de reparatie van dit plan naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor de percelen Bunsinglaan 13 en 17.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschap

Voor het perceel Bunsinglaan 17 is de bestemming 'Agrarisch – Landschap' met een agrarisch bouwvlak en de aanduidingen 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak' en 'specifieke vorm van recreatie – paddock' alsmede de bijbehorende regels overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. Deze bestemming en bijbehorende regels zijn immers onherroepelijk geworden met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over dit plan, behoudens voor zover niet was uitgesloten dat op het noordwestelijk deel van het perceel gebouwen konden worden opgericht (zie hoofdstuk 3). In het voorliggende reparatieplan is daarom alleen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten' toegevoegd met de daarbij behorende regel dat ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen zijn toegestaan.

Behalve het perceel Bunsinglaan 17 heeft ook het overpad bij het perceel Bunsinglaan 13 en een strook gronden aan de zuidzijde van het laatstgenoemde perceel de bestemming 'Agrarisch – Landschap' behouden.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Landschap' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering van boom- en sierteelt. Ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is tevens een paardenhouderij mogelijk. Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Landschap' zijn ook bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse voorkomende landschapstype. Dit landschapstype is op de verbeelding aangeduid. Voor het plangebied betreft dat het landschapstype kleinschalig landschap 2. In de regels zijn de kenmerkende waarden van het landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met het landschapstype. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Alle bebouwing dient binnen het agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd, uitgezonderd enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erf- en perceelsafscheidings. De hoogte van erf- en perceelsafscheidings mag buiten het bouwvlak maximaal 1 meter zijn. Bovendien dienen deze open en transparant te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën.

De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan, uitgezonderd teeltondersteunende kassen ten behoeve van een vollegrondstuinbouwbedrijf of fruitteeltbedrijf tot een omvang van 1.000 m².

Binnen het bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen. Via een afwijking bij omgevingsvergunning kan onder voorwaarden een inhoud van maximaal 800 m³ worden toegestaan. Deze voorwaarden betreffen onder meer dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype niet onevenredig mogen worden aangetast en dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 4,5 meter zijn en de bouwhoogte maximaal 8 meter.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk, in die zin dat het bevoegd gezag (veelal Burgemeester en wethouders) door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels en nevenactiviteiten kan toestaan. Voor deze nevenactiviteiten dient bestaande bebouwing te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt tot een bepaalde oppervlakte: 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 350 m². Voor agrarische horeca-activiteiten (zoals een theetuin) mag maximaal 50 m² worden gebruikt. Parkeren moet daarbij op eigen terrein binnen het bouwvlak worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tevens moet voorkomen worden dat de nevenactiviteiten de overhand gaan vormen op een agrarisch bouwvlak: het agrarisch bedrijf moet daarom de hoofdfunctie blijven. Om verrommeling van het landschap te voorkomen is buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten niet toegestaan.

Voorwaardelijke verplichting

Om de realisatie van de landschappelijke inpassing van het perceel Bunsinglaan 17 te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Deze voorwaarde houdt in dat het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17 overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan. Hiermee kan er handhavend worden opgetreden als het bouwvlak overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, terwijl de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd conform het inpassingsplan of als de landschappelijke inpassing weer verwijderd wordt.

Artikel 4 _____ Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de groenstrook met bomen, oevers en water die aan de noordzijde van de ontsluiting van Bunsinglaan 13 gelegen is. De beplanting in deze strook is van belang voor de landschappelijke inpassing van dit perceel en maakt ook onderdeel uit van het inrichtingsplan. De gronden zijn daarom bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, erven en verhardingen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor watergangen en oevers.

In de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 5 _____ Natuur

De bestemming 'Natuur' is gegeven aan de gronden in het noordwestelijk deel van het perceel Bunsinglaan 13 waar volgens het inrichtingsplan natuur- en landschapontwikkeling beoogd is. Een belangrijk deel van het natuur- en landschapsmaatregelen uit het inrichtingsplan heeft betrekking op deze gronden. Daartoe zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikke-

ling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden en het ter plaatse aanwezige landschapstype met zijn waarden. Deze waarden worden beschermd middels een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden en een aantal gebruiksverboden. Zo is bijvoorbeeld agrarisch grondgebruik anders dan ten behoeve van het natuurbeheer niet toegestaan. Werken en werkzaamheden die nodig zijn om de in het inrichtingsplan beoogde natuur- en landschapsmaatregelen te realiseren zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Omtrent de aanvaardbaarheid van deze maatregelen heeft immers reeds een afweging plaatsgevonden en deze maatregelen zijn er juist op gericht de gewenste inrichting te realiseren.

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 6 Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de voor- en achtertuin van de voormalige agrarische bedrijfswoning Bunsinglaan 13 die behouden blijft als burgerwoning. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen. Daarmee kan het huidige gebruik als tuin worden voortgezet.

In de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop zijn gebouwen in de vorm van erkers en ingangspartijen. Deze zijn eveneens mogelijk in de bestemming 'Tuin'.

Artikel 7 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gebruikt voor de ontsluiting van de woonpercelen op het perceel Bunsinglaan 13. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten en paden mogelijk, evenals groenvoorzieningen en beplanting.

In de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 8 Wonen – Buitengebied

De bestemming 'Wonen – Buitengebied' is gegeven aan de drie nieuwe woonpercelen en de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Bunsinglaan 13. Gronden met de bestemming 'Wonen - Buitengebied' zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.

Hoofdgebouw

Op de drie nieuwe woonpercelen is een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Hiermee ligt de situering van de nieuwe woningen vast. Voor de voormalige agrarische bedrijfswoning geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de aangrenzende weg ten minste 5 meter dient te bedragen en tot de perceelsgrenzen ten minste 3 meter. Indien de bestaande afstand minder is, geldt die afstand als minimum, ook bij uitbreiding/herbouw. Voor de drie nieuwe woningen geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden georiënteerd op de 'gevellijn' die op de verbeelding is opgenomen.

De maximale inhoud van een hoofdgebouw is in de regels vastgelegd. Dit betreft 600 m³. Via een afwijking bij omgevingsvergunning kan onder voorwaarden een inhoud van maximaal 800 m³ worden toegestaan. Deze voorwaarden betreffen onder meer dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter

plaatsse aanwezige landschapstype niet onevenredig mogen worden aangetast en dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw van de nieuwe woningen is op de verbeelding aangeduid, respectievelijk 3,5 en 7 meter. De goothoogte van het hoofdgebouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Bestaande hoogten die hoger zijn, mogen bij herbouw worden teruggebouwd. Een woning met een schuin dak voegt zich over het algemeen goed in het buitengebied. Daarom geldt dat de dakhelling van een hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 30 graden en niet meer dan 60 graden.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Per woning is een oppervlakte van maximaal 40 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, plus 2% van de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m². Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%.

De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 4,5 meter. Om een te grote spreiding van bijgebouwen en overkappingen over grote woonpercelen te voorkomen, hetgeen vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt niet gewenst is, mag de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot het hoofdgebouw waar ze bij horen niet meer dan 20 meter bedragen.

Beroep of bedrijf aan huis

In de bestemmingsomschrijving is, voor de duidelijkheid, expliciet bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis is toegestaan. Dergelijke beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis mogen bij recht in een woning worden uitgeoefend. Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels.

Voorwaardelijke verplichtingen

In de regels van de bestemming 'Wonen – Buitengebied' zijn voor de drie nieuwe woonpercelen voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing (natuur- en landschapsmaatregelen). Om de koppeling te leggen tussen deze voorwaardelijke verplichtingen in de regels en de nieuwe woonpercelen zijn de achterste twee woonpercelen voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunsinglaan 1' en de voorste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunsinglaan 2'.

De nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd als de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Met sloopverplichtingen is dit gewaarborgd. Bij de regels is een bijlage gevoegd waarop de te slopen bebouwing met letters is aangeduid. In de regels met de sloopverplichtingen wordt verwezen naar deze bijlage. In de sloopverplichtingen is een onderscheid gemaakt tussen de nieuwe woningen op de achterste twee percelen en de nieuwe woning op het voorste perceel. Dit is gedaan om het mogelijk te maken dat het huidige tijdelijk gebruik van het voormalige bedrijfsgebouw (bebouwing B in de bijlage) voor recreatieappartementen tot het einde van de vergunning (in 2029) kan worden

voortgezet en om de woningen op de twee achterste percelen vooruitlopend op de sloop van het bedrijfsgebouw te kunnen realiseren. De sloopverplichtingen zijn aldus als volgt vormgegeven:

- een omgevingsvergunning voor het bouwen van de achterste twee woningen of de voorste woning kan pas worden verleend als de voormalige nertsensheds (bebouwing C in de bijlage) zijn gesloopt. Hiermee is de sloop van de sheds zeker gesteld, welke woning er ook gebouwd wordt.
- de twee achterste woonpercelen mogen alleen overeenkomstig de bestemming, dus voor wonen, worden gebruikt als het voormalige bedrijfsgebouw (bebouwing B in de bijlage) wordt gesloopt, waarbij geldt dat de sloop op 1 januari 2030 moet zijn uitgevoerd. Hiermee is sloop van het gebouw op uiterlijk deze datum verzekerd omdat dit een vereiste is voor het gebruik van de twee achterste percelen voor wonen en kan het gebruik voor de recreatieappartementen tot het einde van de vergunning worden voortgezet.
- een omgevingsvergunning voor het bouwen van de voorste woning kan pas worden verleend als het voormalige bedrijfsgebouw is gesloopt.
- het voorste woonperceel mag alleen overeenkomstig de bestemming, dus voor wonen, worden gebruikt als het voormalige bedrijfsgebouw is gesloopt.

Er kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de sloopverplichting van het voormalige bedrijfsgebouw indien ervoor gekozen wordt om dit gebouw te verbouwen tot woning. Afwijking is alleen mogelijk als de verbouw voldoet aan de bouwregels voor woningen (en aan- en uitbouwen en bijgebouwen) die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zoals dat hoofdgebouwen alleen binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Daarnaast geldt dat het restant van het gebouw dat binnen die regels niet tot woning (of aan- of uitbouw of bijgebouw bij de woning) kan worden verbouwd dient te worden gesloopt.

De voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing is erop gericht om de realisatie en instandhouding van de beoogde natuur- en landschapsmaatregelen uit het inrichtingsplan zeker te stellen. Het gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunsinglaan 1' en 'specifieke bouwaanduiding – bunsinglaan 2' overeenkomstig de bestemming, oftewel voor wonen, is daartoe uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing (de natuur- en landschapsmaatregelen) is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als de nieuwe woningen bewoond worden, terwijl de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd conform het inrichtingsplan. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de landschappelijke inpassing weer verwijderd wordt, terwijl het gebruik van de woningen wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient binnen 1 jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 2.21 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving) van de eerste nieuwe woning gerealiseerd te zijn. Zo kan de aanplant in de meest geschikte plantperiode worden gedaan. Een uitzondering geldt voor de inpassingsmaatregelen die op de nieuwe woonpercelen zelf plaatsvinden. Dit betreft de aanleg van de scheerhagen, erfafscheidingen van smalle houtsingels en solitair op het erf. Deze dienen op het betreffende woonperceel te worden gerealiseerd binnen 1 jaar na gereedmelding van de woning op dat perceel. Het gereedmeldingsmoment van de woning kan immers per perceel verschillen. Op deze manier is mogelijk om de aanleg te doen na oplevering van de woning op het

perceel. Dit zorgt ervoor dat de inpassing niet in de weg zit tijdens de bouwfase van de woning of dan beschadigd raakt.

Artikel 9 Leiding - Brandstof

De dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' is gebruikt voor de brandstofleiding die langs de Bunsinglaan loopt en op het perceel Bunsinglaan 13 het plangebied kruist. Door deze bestemming zijn de gronden mede bestemd voor een brandstofleiding met bijbehorende beschermingszone. De regels van deze dubbelbestemming hebben voorrang op de onderliggende bestemmingen.

Het is verboden te bouwen ter plaatse van de dubbelbestemming. Hiervan kan het bevoegd gezag afwijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de brandstofleiding, de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad, de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd en er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Verder is binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden vergunningplichtig. Dit ter bescherming van de leiding. Dat betekent dat de werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan. Een vergunning kan alleen worden verleend als de werken en werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de leiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Dit betreft de gronden die op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart zijn aangeduid als 'zone met middelhoge verwachting'. Het deel van het perceel Bunsinglaan 13 waar archeologisch onderzoek is uitgevoerd (zie paragraaf 5.10.2) is niet voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Vanwege de onderzoeksresultaten is het niet (langer) nodig om ter plaatse van de onderzochte gronden deze dubbelbestemming op te nemen.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,30 meter onder het maaiveld eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Hiertoe dient de aanvrager van de vergunning het archeologisch onderzoeksrapport te overleggen.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Ook hierbij geldt dat de aanvrager van de vergunning het archeologisch onderzoeksrapport moet overleggen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Zo is hier onder meer een regeling opgenomen voor afwijkende maatvoeringen en situering van bestaande bouwwerken, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangsrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw is gewoon toegestaan, mits wel wordt voldaan aan de andere regels uit het bestemmingsplan, zoals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Indien ondergrenzen uit deze dubbelbestemming worden overschreden, zal hiervoor wel archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naast de algemene gebruiksregels, die voor elke bestemming gelden, bevat het bestemmingsplan ook specifieke gebruiksregels. Deze zijn opgenomen in de bestemming waar ze van toepassing zijn.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen met bijbehorende regels opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken. In dit geval betreft dat de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig landschap 2' en de 'milieuzone – geurzone'.

De aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig landschap 2' met bijbehorende regels is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het kleinschalig landschap. De verdere regels die daaraan gekoppeld zijn, zijn opgenomen in de bestemmingen waar deze van toepassing zijn, zoals 'Agrarisch – Landschap' en 'Natuur'.

De aanduiding 'milieuzone – geurzone' is opgenomen in verband met de geurcontour van het agrarisch bedrijf Bunsinglaan 17. Zie paragraaf 5.7.2. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- Het bouwen van bouwwerken voor kleinschalige nutsvoorzieningen;
- Maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;
- Geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

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

- Het actueel houden van de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken.

Artikel 17 Overige regels

In dit artikel zijn regels voor parkeren en laden- en lossen opgenomen. Deze stemmen overeen met de regels van het op 11 september 2018 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Zeist'. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren en laden en lossen dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van de toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Zeist over een eigen parkeerbeleidsnota beschikt, wordt in de regels hiernaar verwezen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit op de ruimtelijke ordening.

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 sloop respectievelijk beëindiging van gebruik plaatsvindt.

Bij bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen en die als gevolg van een calamiteit teniet gaan, bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 19 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een reparatieplan voor de percelen Bunsinglaan 13 en 17 in Zeist dat is opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'.

Het reparatieplan maakt op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel Bunsinglaan 13 een herontwikkeling mogelijk waarbij drie woningen kunnen worden gerealiseerd en de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning. De gemeente Zeist heeft met de initiatiefnemer van de ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het kostenverhaal is daarom 'anderszins verzekerd', waardoor het vaststellen van een exploitatieplan voor dit perceel niet nodig is.

Het reparatieplan maakt op het perceel Bunsinglaan 17 geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De planologische situatie die na de uitspraak van de Afdeling is ontstaan verandert niet met het plan en wordt voortgezet. Er zijn ten aanzien van dit perceel dan ook geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro. Voor dit perceel is het daarom evenmin nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

De herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13 betreft een particulier initiatief op particulier grondeigendom. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het reparatieplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er voor de gemeente Zeist geen kosten aan de uitvoering van het plan verbonden. Wel neemt de gemeente de procedurekosten voor het bestemmingsplan voor haar rekening. Dit is vastgelegd in de genoemde anterieure overeenkomst.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een reparatieplan voor de percelen Bunsinglaan 13 en 17 in Zeist dat is opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. De Afdeling heeft in de uitspraak de gemeenteraad van Zeist opgedragen om een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de vernietigde plandelen voor de percelen Bunsinglaan 13 en 17. Met het reparatieplan wordt invulling gegeven aan deze opdracht. De Afdeling heeft in zijn uitspraak bepaald dat het nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid. Dit betekent dat het reparatieplan rechtstreeks door de raad van de gemeente Zeist zal worden vastgesteld. Het plan heeft derhalve niet eerst als ontwerp ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Desalniettemin heeft er, zoals in paragraaf 2.4.1 uiteen is gezet, bij de totstandkoming van het inrichtingsplan voor de herontwikkeling van het perceel Bunsinglaan 13 overleg plaatsgevonden met verschillende partijen uit het gebied.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 NOTITIE EXTERNE VEILIGHEID KEROSINELEIDING

BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 5 NADER ONDERZOEK HUISMUS

BIJLAGE 6 STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

BIJLAGE 7 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 8 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

