

# RAADSVOORSTEL

vaststelling bestemmingsplan Reparatieplan Bunsinglaan 13 en 17



Gemeente **Zeist**

<b>Portefeuillehouder</b>	Angèle Welting	<b>Ontvangst griffie</b>	28 augustus 2024
<b>Opsteller</b>	Hans Nienhuis	<b>Ronde Tafel</b>	17 oktober 2024
<b>Zaak/stuknummer</b>	437461/24RV056	<b>Debat</b>	24 oktober 2024
<b>Besluit college</b>	27 augustus 2024	<b>Raadsvergadering</b>	12 november 2024

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan “Reparatieplan Bunsinglaan 13 en 17”

## Doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan “Reparatieplan Bunsinglaan 13 en 17”, zodat voldaan wordt aan de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 april 2021.

## Voorgesteld besluit

In te stemmen met het bestemmingsplan “Reparatieplan Bunsinglaan 13 en 17” en conform bijgevoegd raadsvoorstel de raad voor te stellen;

1. het bestemmingsplan Reparatieplan Bunsinglaan 13 en 17 met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPRepBunsing13en17-VS01 vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 25 januari 2023;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. de welstandsnota 2010 gemeente Zeist aan te vullen met de beeldkwaliteitseisen zoals genoemd in paragraaf 2.4.2 van de toelichting.

## Besluit Raad

## Inhoud

Op 19 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuidwest 2018’ vastgesteld. De percelen Bunsinglaan 13 en 17 maken onderdeel uit van dit plan. Bij de vaststelling heeft de raad, kort gezegd, een motie aangenomen inhoudende dat een gebiedsproces ten grondslag moet liggen aan de herontwikkeling van de kavel Bunsinglaan 13.

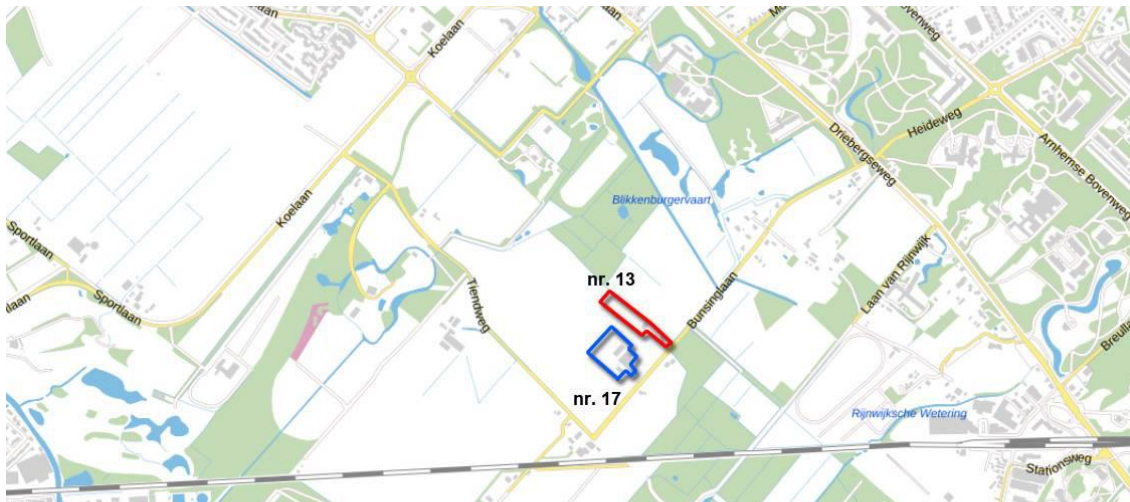
Het bestemmingsplan is door de Raad van State op 21 april 2021 deels vernietigd. De Raad van State heeft bij vernietiging bepaald dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen die een directe bouwtitel geeft voor drie nieuwe woningen bij de Bunsinglaan 13. Voor Bunsinglaan 17 heeft de Raad van State voor een deel van het perceel bepaald dat de bouwmogelijkheden ingeperkt moeten worden.

Nadat het gebiedsproces is doorlopen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit voorstel heeft tot doel het aangepaste bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

## Inleiding

Op 19 februari 2019 stelde de raad het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018 vast en nam een motie aan. Onderdeel van dit bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de agrarische bestemming naar Wonen op het perceel Bunsinglaan 13. Voor het perceel Bunsinglaan 17 werd het bouwvlak vergroot om ruimte te bieden aan huidige activiteiten. Op het perceel Bunsinglaan 13 was voorheen een nertsenhouderij gevestigd. Vanwege het verbod vanuit het Rijk op het houden van pelsdieren was in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming conform het Ruimte voor Ruimte-beleid (RvR) van de provincie Utrecht. Concreet betekent dit dat alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden en dat in ruil daarvoor drie woningen gebouwd mogen worden. Dit biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te behouden dan wel te versterken.

Voor Bunsinglaan 17 geldt dat bouwmogelijkheden voor een deel van het perceel ingeperkt moeten worden.



Ligging percelen Bunsinglaan 13 en 17

## VERDIEPING

### *Motie gemeenteraad*

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2019 heeft de raad unaniem de motie 'Bunsinglaan 13-17' (datum 12 februari 2019) aangenomen. Via de motie heeft de raad het college verzocht om via een gebiedsproces te komen tot een breed aanvaardbare ruimtelijk optimale uitkomst voor de locatie Bunsinglaan 13, in overleg met de verschillende belanghebbenden. Dit omdat bij vaststelling van het bestemmingsplan er duidelijk sprake was van verschillende tegenstrijdige belangen. De motie gaat er hierbij van uit dat de woningen ook buiten het bestaande erf moeten kunnen landen.

### *Uitspraak Raad van State*

Tegen het bestemmingsplan zijn meerdere beroepen ingesteld. De Raad van State heeft delen van het bestemmingsplan bij uitspraak van 21 april 2021 vernietigd.

Voor het perceel Bunsinglaan 17 is het deel vernietigd waar het bouwvlak was vergroot. Op het nieuwe deel mocht overige gebouwen gerealiseerd worden ten behoeve van het agrarische bedrijf. Onbedoeld effect is dat op een deel ook nieuwe bedrijfsgebouwen mochten worden geplaatst. Omdat dit niet de bedoeling is heeft de Raad van State opgedragen op dit deel van het bouwvlak nieuwe gebouwen uit te sluiten.

Ten aanzien van de vernietiging van het plandeel Bunsinglaan 13 was de voornaamste reden dat de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van het voormalig agrarisch bedrijf naar woningbouw niet voldoende was gemotiveerd.

De Raad van State heeft opgedragen voor beide percelen binnen 26 weken na de uitspraak één nieuw bestemmingsplan op te stellen waarbij voor Bunsinglaan 13 geldt dat de raad de gewenste planologische ontwikkeling direct, dat wil zeggen bij recht, opneemt in het plan en dat voor een plandeel bij nr. 17 de mogelijkheid voor het realiseren van gebouwen teniet gedaan moest worden. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden voorbereid. Dit houdt in dat het bestemmingsplan niet als ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd en gelijk ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

De termijn van 26 weken is ruimschoots overschreden, onder andere door de langere duur van het gebiedsproces, de voorbereiding van het bestemmingsplan en een beperkte ambtelijke capaciteit.

#### *Gebiedsproces inrichtingsplan Bunsinglaan 13*

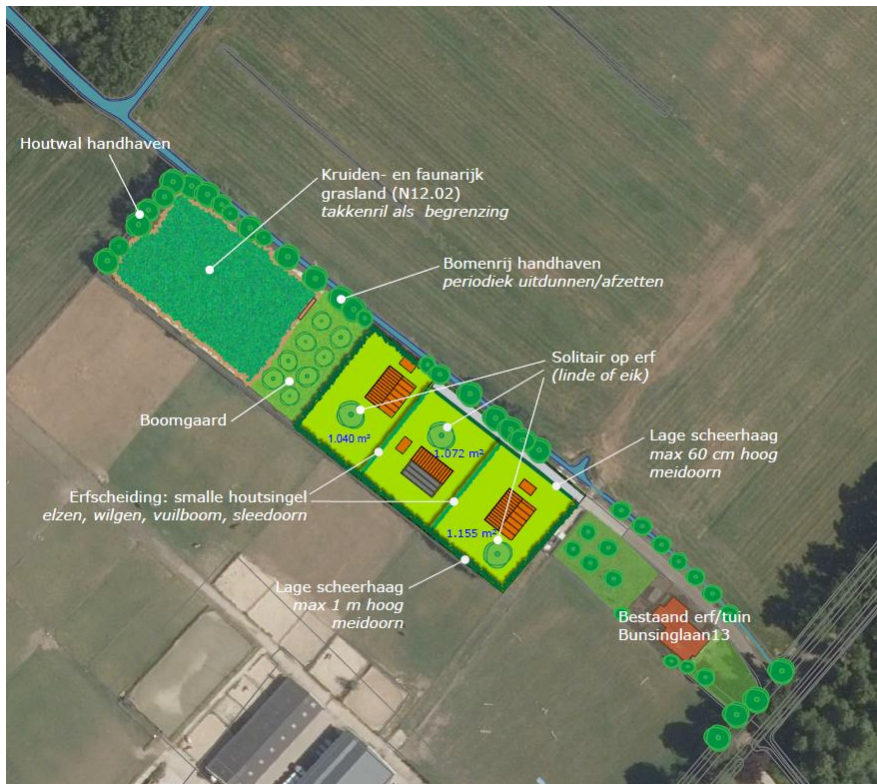
Na genoemde uitspraak is een start gemaakt met het gebiedsproces, indachtig de motie van de raad en de uitspraak van de Raad van State. In november 2021 is de raad via een raadsinformatiebrief (RIB (21.190)) over de uitvoering van de motie, de uitspraak van de Raad van State en het te doorlopen gebiedsproces geïnformeerd.

Gestart is met verkennende gesprekken met diverse belanghebbenden (eigenaars, omwonenden, Stichting Milieuzorg Zeist, Werkgroep biodiversiteit, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap) met als doel om een beeld te krijgen van de wensen en randvoorwaarden.

Op basis hiervan is een eerste inrichtingsplan opgesteld voor Bunsinglaan 13. Deze is meerdere keren besproken met belanghebbenden en aangepast, rekening houdend met de reacties vanuit het gebiedsproces. Er zijn verschillende opties verkend:

- Een optie met behoud van het (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw: deze is niet haalbaar gebleken gezien strijdigheid met de provinciale verordening;
- Een optie met woningbouw verder achter op het voormalige bedrijfsperceel: deze mogelijkheid brengt een minder grote landschappelijke winst op en is afgewezen;
- Een optie met woningen dicht bij de Bunsinglaan; hiervoor is een grondruil nodig en deze is niet tot stand gekomen tussen eigenaars;
- Een optie zonder woningbouw; deze optie is alleen haalbaar wanneer de grond wordt gekocht door andere partijen. Er bleek hiervoor geen belangstelling.

Uit het gebiedsproces is geen plan gekomen waar iedereen het mee eens is. De ene partij heeft de woningen liever ergens anders, de andere partij heeft het liefst geen woningen terwijl initiatiefnemer de woningen op het eigen erf wil. Hierover bent u geïnformeerd via RIB24.101.



*Fragment inrichtingsplan Bunsinglaan 13*

Rekening houdend met de verschillende belangen en andere randvoorwaarden is gekozen voor een inrichtingsplan waarbij drie woningen mogelijk worden gemaakt, geclusterd op het voorste deel van het voormalige agrarisch bedrijf. Het achterste deel van het perceel wordt ingericht als natuur. Een verplichte landschappelijke inpassing maakt deel uit van het inrichtingsplan. Op deze wijze wordt binnen de beschikbare mogelijkheden zo veel mogelijk tegemoet gekomen aan de verschillende belangen.

Op basis van het gebiedsproces is gekomen tot een optimale ruimtelijke inpassing: alle bestaande voormalige agrarische bebouwing zal worden gesloopt, de drie woningen worden aan de voorzijde van het voormalige agrarische perceel geplaatst, het ruimtebeslag aan bebouwing is kleiner, de bouwhoogte van de woningen is beperkt en er is sprake van een landschappelijke inpassing. Per saldo is sprake van een verbetering van de situatie en wordt voldaan aan het provinciale RvR-beleid.

### *Bestemmingsplan*

Na afronding van het gebiedsproces is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Voor Bunsinglaan 17 houdt dit in dat naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op een deel van het perceel de mogelijkheid voor het realiseren van gebouwen is uitgesloten.

Voor Bunsinglaan 13 houdt dit in dat het inrichtingsplan één op één vertaald is naar de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. De onderbouw is opgenomen in de toelichting. Hiervoor zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, zoals voor flora en fauna en archeologie.

De nieuwe woningen zijn gedetailleerd ingetekend en van regels voorzien en er zijn verschillende voorwaarden opgenomen die moeten garanderen dat het inrichtingsplan op de juiste wijze uitgevoerd wordt. Zo zal (op den duur) alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt moeten worden, de landschappelijke inpassing moet gerealiseerd worden en er zal natuurontwikkeling plaats moeten vinden. Dit is geregeld met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Ook is een milieucirkel opgenomen om te voorkomen dat het naastliggende agrarisch bedrijf belemmerd wordt door nieuwe woningbouw.

## ARGUMENTEN

### ALGEMEEN

*Het plan zorgt er voor dat verouderde, niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt*

De provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling is in het leven geroepen om verouderde, niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. In ruil voor deze sloop mogen, afhankelijk van het aantal gesloopte vierkante meters, woningen terug worden gebouwd. De nertsenhouderij op Bunsinglaan 13 heeft zijn activiteiten moeten beëindigen vanwege een landelijk verbod op het houden van nertsen.

Met behulp van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en mogen drie woningen terug worden gebouwd. Zo wordt verrommeling van het landschap voorkomen.

*Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied*

Met het verdwijnen van niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van drie nieuwe woningen wordt per saldo een kwaliteitswinst behaald in het buitengebied. De gebruiksruimte en het aantal vierkante meters aan bebouwing nemen af. Samen met een zorgvuldige landschappelijk inpassing van de bebouwing en natuurontwikkeling wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt. Zeker indien de bestaande bouwrechten van het huidige bestemmingsplan met de nieuwe situatie wordt vergeleken. In het oude bestemmingsplan kan het gehele bouwvlak (=perceel Bunsinglaan 13, bijna 8.700 m<sup>2</sup>) worden bebouwd tot 10m hoog. In de nieuwe situatie kan tot 7m hoog worden gebouwd en is er sprake van drie kleine bouwvlakken, van ieder circa 150 m<sup>2</sup>.

*Het plan draagt bij aan de schonere leefomgeving*

Met het beëindigen van de nertsenfokkerij en het wegbestemmen van een agrarische bestemming wordt er voor gezorgd dat de milieubelasting op de directe leefomgeving, in de vorm van stikstof, geur en luchtkwaliteit, minder wordt. Tevens zal bij de komst van de woningen sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteit op de Bunsinglaan.

*Het plan voldoet aan de uitspraak van de Raad van State en deels aan de motie van de raad*

Raad van State heeft de gemeente de opdracht gegeven de planologische mogelijkheid voor een nertsenfokkerij te beëindigen en de nieuwe woningen een directe bouwtitel te geven. Hieraan is voldaan. Op het perceel Bunsinglaan is de bestemming voor het agrarisch bedrijf verdwenen en hiervoor in de plaats is de woonbestemming opgenomen.

Voor Bunsinglaan 17 zijn conform de uitspraak van de Raad van State bouwmogelijkheden beperkt.

De motie van de raad houdt in dat door middel van een gebiedsproces gekomen wordt tot een ruimtelijk optimale uitkomst voor Bunsinglaan 13 waarbij de nieuwe woningen ook buiten het voormalig bedrijfsperceel zouden kunnen landen.

Vanaf november 2021 tot en met maart 2023 heeft het gebiedsproces plaatsgevonden. Tijdens dit proces zijn meerdere belanghebbenden betrokken geweest en zijn verschillende opties besproken. Hierbij is ook onderzocht of de woningen buiten het perceel gerealiseerd zouden kunnen worden. Hierover is geen overeenstemming bereikt.

Het gevoerde gebiedsproces heeft niet geleid tot overeenstemming tussen alle betrokken partijen.

Desalniettemin is de gemeente van mening dat, gegeven het gebiedsproces, invulling is gegeven aan een ruimtelijk optimale uitkomst:

1. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
2. er komen drie nieuwbouwwoningen voor terug en deze worden geclusterd aan de voorzijde van het perceel;
3. er vindt een landschappelijke inpassing plaats;
4. het achterste deel van het perceel wordt ingericht voor (gebiedspassende) natuur.

## PER BESLISPUNT

### *1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en vormt het planologisch-juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling en natuurontwikkeling. Tevens beperkt het de bouw mogelijkheden voor een deel van het perceel Businglaan 17.

De toelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten, de relevante beleidskaders en het inrichtingsplan. Hieruit blijkt dat het plan zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De Toelichting, Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan zijn bijgevoegd als bijlagen 1 t/m 3. De bijbehorende onderzoeksrapporten over de milieu- en omgevingsaspecten en overige bijlagen bij de toelichting en regels zijn eveneens opgenomen.

### *2 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig*

Met de initiatiefnemer is op 27 augustus 2024 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over plankosten en kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. De anterieure overeenkomst is ondertekend door de partijen en daarmee rechtsgeldig.

### *3 Beeldkwaliteitseisen als aanvulling op de welstandsnota*

Ten behoeve van een goede inpassing is voor het perceel Businglaan 13 een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan legt de toekomstige bebouwing en de landschappelijke inpassing vast. Daarnaast zijn ook eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit gesteld op verzoek van de provincie. Deze beeldkwaliteitseisen zijn genoemd in paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Sommige onderdelen van beeldkwaliteit kunnen niet worden geborgd in een bestemmingsplan, omdat daarvoor de welstandsnota het geëigende bestuursrechtelijke instrument is. Daarom wordt voorgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze uitgangspunten vast te stellen als aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria, zoals bedoeld in hoofdstuk 9 van de gemeentelijke welstandsnota. Hiermee worden deze criteria het toetsingskader voor de welstandscommissie voor de benodigde omgevingsvergunning.

## KANTTEKENINGEN

### *1. Niet iedere belanghebbende kan zich vinden in de uitkomst van het gebiedsproces*

Uit het gebiedsproces kan de conclusie worden getrokken dat er geen variant haalbaar is die op steun van alle partijen kan rekenen. De ene partij ziet graag helemaal geen nieuwe woningen terug, de andere partij wil de woningen meer langs de Businglaan en initiatiefnemer wil graag zijn perceel optimaal benutten voor woningbouw.

Er moeten daarom keuzes worden gemaakt. Aan de orde is de vraag of er gezien de geleverde inspanningen tot een voldoende ruimtelijke kwalitatief plan gekomen is. Gezien de verrichte inspanningen in het kader van het gebiedsproces is ambtelijk geconcludeerd dat de nu voorgestelde variant met daaraan gekoppeld het landschapsinrichtingsplan de meest haalbare variant is. De conclusie is kracht bij gezet door de adviezen van de ODRU, de reactie van de

Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, de reactie van de provincie en het advies van de ambtelijke vakafdelingen.

Kanttekening hierbij is dat enkele belanghebbenden en de ambtelijke adviseurs stedenbouw en erfgoed aangegeven hebben voorkeur te hebben voor een variant zonder nieuwe bebouwing of in ieder geval geen 2e -lijns bebouwing. Beiden zijn echter niet haalbaar gebleken.

## 2. *Het plan wordt niet meteen in zijn geheel gerealiseerd*

In de eindsituatie is sprake van drie vrijstaande woningen aan de voorzijde van het voormalige agrarisch perceel met daarachter natuurontwikkeling. Een landschappelijke inpassing hoort hier ook bij en is één van de vereisten voor vergunningverlening.

Op dit moment staat nog één voormalig bedrijfsgebouw op het perceel. Momenteel is dat in gebruik als recreatieappartementen. Voor deze appartementen is in 2019 een tijdelijke vergunning verleend voor de duur van tien jaar. Na tien jaar dient dit gebruik te worden beëindigd. Initiatiefnemer is voornemens deze periode optimaal te benutten. Gevolg hiervan is dat eerst de twee achterste woningen gerealiseerd worden nadat de voormalige nertsensheds zijn gesloopt. Naar verwachting volgt na 2029 de derde woning. In het bestemmingsplan is de sloop van het voormalige bedrijfsgebouw gegarandeerd.

## **TOELICHTING**

### **Participatie**

#### 1. Eigenaren Bunsinglaan 13 en 17

Het proces is vanaf september 2021 gestart met gesprekken met de eigenaren van de percelen die in het bestemmingsplan zijn vervat: Bunsinglaan 13 en 17. Uitgangspunt is om in een gebiedsproces tegemoet te komen aan het oorspronkelijke plan en aan de opdracht van de Raad van State: beëindiging van het agrarisch bedrijf en het geven van een directe bouwtitel voor drie woningen. Dit is dan ook startpunt geweest voor het inrichtingsplan. In samenspraak met de eigenaar van Bunsinglaan 13 en zijn adviseur is een eerste opzet opgesteld. Er hebben verschillende overleggen plaatsgevonden waarbij een mogelijk grondruil met nr. 17 is besproken om zo woningen langs de Bunsinglaan te kunnen plaatsen. Hierover is echter geen overeenstemming bereikt. Bewoners van nr. 17 zijn het niet eens met het inrichtingsplan en vrezden voor klachten van toekomstige bewoners bij uitvoering van de agrarische werkzaamheden.

#### 2. Omgeving/ buurt en overig

Het inrichtingsplan is twee maal besproken met de belanghebbenden. De belanghebbenden bestaan uit direct omwonenden en belangengroepen (werkgroep biodiversiteit/ werkgroep Kromme Rijnkorridor, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, Stichting Milieuzorg Zeist). Zoals gemeld is er geen variant geweest waar iedereen het mee eens was. Er is gekozen voor een variant die zo veel mogelijk rekening houdt met datgene wat door belanghebbenden naar voren is gebracht, uitvoerbaar is en tegelijkertijd voldoet aan de uitspraak van de Raad van State.

Op 20 mei 2022 en 30 november 2022 is gezamenlijk gesproken met de belanghebbenden. Tussendoor en daarna is in 2023 enkele malen één op één contact geweest.

Het definitieve inrichtingsplan is op 6 maart 2024 naar de belanghebbenden gestuurd ter informatie.

### **Financiële toelichting**

De kosten die gemoeid zijn met het doorlopen van het gebiedsproces en het vastleggen van een nieuw plan in het bestemmingsplan bedragen circa € 30.000,--. Deze kosten zijn gedekt via de post 'RO herziening bestemmingsplannen' (kostenplaats 6810003/43800). Dit is afgestemd met de financieel adviseur voor het team RO.

### **Juridische aspecten**

In de uitspraak van de Raad van State is bepaald dat een nieuw besluit voor het perceel Bunsinglaan 13 en het noordwestelijke deel van het bouwvak van het perceel Bunsinglaan 17 niet hoeft te worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb. Dit betekent dat terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan en een zienswijzenprocedure niet noodzakelijk is, voordat de raad een nieuw besluit kan nemen.

### **Duurzame aspecten**

In paragraaf 5.13 van de toelichting is uiteengezet dat het plan in lijn is met het duurzaamheidsbeleid. Voor de realisatie van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan aan het meest recente beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en klimaatadaptatie.

Met het bouwplan zal sprake zijn van een verminderde belasting op de leefomgeving. Een voormalig agrarisch bedrijf maakt plaats voor drie woningen en er zal een natuurontwikkeling gerealiseerd worden.

Door zorgvuldig om te gaan met het ruimtegebruik blijft de impact op het landelijk gebied beperkt. Per saldo is sprake van een beperking van het ruimtebeslag aan gebouwen.

## **VERDERE PROCES**

### **Planning en uitvoering**

Na een positieve besluitvorming op het bestemmingsplan en bijbehorende beroepstermijn, kan initiatiefnemer verder aan de slag met het plan en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld in september 2024, dan zal deze voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd.

### **Communicatie**

- Publicatie van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op de eigen website, in het Gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan voor beroep (gedurende 6 weken).
- Informeren betrokkenen gebiedsproces over vaststellingsbesluit.



**BIJLAGEN \* NA VASTSTELLING VAN HET RV DOOR HET COLLEGE WORDEN DE BIJLAGEN CONFORM ONDERSTAANDE LIJST IN HET ZAAKSYSTEEM OPGESLAGEN VOORDAT DE STUKKEN DOORGEZET WORDEN RICHTING GRIFFIE\***

**Vast te stellen bestemmingsplan**

**Bijlage 1: Toelichting**

Bijlagen bij de toelichting

Deze stukken zijn bijlagen bij het bestemmingsplan en zijn ter toelichting. De bijlagen zijn wettelijk vereist bij het bestemmingsplan en daarom ook toegevoegd.

- Bijlage 1.1: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
- Bijlage 1.2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 1.3: Notitie externe veiligheid kerosineleiding
- Bijlage 1.4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 1.5: Nader onderzoek huismus
- Bijlage 1.6: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 1.7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 1.8: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

**Bijlage 2: Regels**

Bijlagen bij de regels.

Het betreft hier bijlagen bij de regels en deze hebben een planologisch-juridische werking/verankering in het bestemmingsplan.

- Bijlage 2.1: Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2.2: Lijst nevenactiviteiten agrarische bedrijven
- Bijlage 2.3: Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming
- Bijlage 2.4: Landschappelijk inpassingsplan Bunsinglaan 17
- Bijlage 2.5: Te slopen bebouwing Bunsinglaan 13
- Bijlage 2.6: Inrichtingsplan Bunsinglaan 13

**Bijlage 3: Planverbeelding**

# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 24RV056

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024;

## **BESLUIT:**

1. het bestemmingsplan Reparatieplan Bunsinglaan 13 en 17 met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPRepBunsing13en17-VS01 vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 25 januari 2023;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. de welstandsnota 2010 gemeente Zeist aan te vullen met de beeldkwaliteitseisen zoals genoemd in paragraaf 2.4.2 van de toelichting.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 november 2024.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker