

Ontwerpwijziging Omgevingsplan gemeente Zeist - Verlengde Slotlaan 71, Zeist

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist van 24 juni 2025;
- gelet op artikel 2.4 Omgevingswet en artikel 160, lid 1 onder b Gemeentewet;

Besluit:

Artikel I

In te stemmen met de terinzagelegging van de ontwerpwijziging 'Omgevingsplan gemeente Zeist - Verlengde Slotlaan 71, Zeist' met het voornemen de regeling Omgevingsplan gemeente Zeist te wijzigen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

De onderbouwing voor deze wijziging van het omgevingsplan is opgenomen in de Motivering.

De belangrijkste onderwerpen van de wijziging zijn samengevat:

- het voornemen om in het projectgebied 16 woningen en maximaal 25 zorgappartementen te realiseren, met bijbehorende openbare voorzieningen;
- de bescherming en ontwikkeling van de groene kwaliteiten binnen het projectgebied;
- het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte in een (ontwerp)beeldkwaliteitsplan.

Aldus besloten door college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Zeist, 1 juli 2025

College van burgemeester en wethouders

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bevat de begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 12.1 van dit omgevingsplan.
- 3 4. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit omgevingsplan, tenzij in bijlage I daarvan is afgeweken.
- 4 5. In aanvulling op het eerste en ~~derde~~vierde lid zijn binnen het gehele grondgebied van de gemeente Zeist de begripsbepalingen, zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende tijdelijk deel omgevingsplan:, van toepassing op de ruimtelijke regels in in dat tijdelijk deel omgevingsplan:.

B

Artikel 1.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.3 Geografisch werkingsgebied van de regels, overzicht van informatieobjecten

1. De regels in dit omgevingsplan gelden binnen het gehele grondgebied van de gemeente Zeist, tenzij in de regels is bepaald of uit de regels volgt dat het geografisch werkingsgebied is beperkt.
2. Bijlage ~~III~~ IV bij dit omgevingsplan bevat een overzicht van informatieobjecten.

C

Hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 12 ~~Gereserveerd~~ ONTWIKKELINGEN TIJDENS TRANSITIEFASE

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 12.1 Verlengde Slotlaan 71, Zeist

Paragraaf 12.1.1 Algemene regels

Artikel 12.1 Toepassingsbereik - Verlengde Slotlaan 71

Afdeling 12.1 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H12 - Verlengde Slotlaan 71.

Artikel 12.2 Voorrangsbepaling - Verlengde Slotlaan 71

De regels in deze afdeling, afdeling 12.1, gaan voor op de volgende regels van het tijdelijk deel omgevingsplan, uitsluitend ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71:

- a. de regels van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', van de gemeente Zeist, vastgesteld op 4 september 2012, met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPZeistCentrumeo-OH01;
- b. de regels van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist', van de gemeente Zeist, vastgesteld op 11 september 2018, met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPParkeernormenZst-VS01.

Artikel 12.3 Parkeren - Verlengde Slotlaan 71

- a. Een bouwwerk mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwwerkperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota deel B Gemeente Zeist 2024-2028' (d.d. 23 januari 2024). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
- c. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota deel B Gemeente Zeist 2024-2028' (d.d. 23 januari 2024). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
- d. Het onder c gestelde geldt niet indien de wijziging bestaat uit een vermindering van het aantal parkeerplaatsen en het resterende aantal parkeerplaatsen voldoende is om te voorzien in de parkeerbehoefte zoals vastgesteld op grond van het ten tijde van de vermindering geldende gewijzigde 'Parkeerbeleidsnota deel B Gemeente Zeist 2024 – 2028' (d.d. 23 januari 2024)'.

Artikel 12.4 Parkeren - omgevingsplanactiviteit - Verlengde Slotlaan 71

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.3 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:

- a. indien het voldoet aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 12.5 Uitsluiten specifieke regeling 'Bomenverordening Zeist 2024' – Verlengde Slotlaan 71'

Artikel 4, lid 3, sub c. en d. van de verordening 'Bomenverordening Zeist 2024' zijn niet van toepassing op deze afdeling, afdeling 12.1.

Paragraaf 12.1.2 Te beschermen waarden

Artikel 12.6 Waarde - Boom - Verlengde Slotlaan 71

1. De gronden/gebieden met het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Waarde - Boom bevatten waardevolle bomen.
2. Het doel van deze waarde is de bescherming en veiligstelling van waardevolle bomen.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden mogelijk aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Paragraaf 12.1.3 Functies

Artikel 12.7 Functies algemeen - Verlengde Slotlaan 71

1. Binnen een functie zijn uitsluitend de in paragraaf 12.1.4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
2. Binnen een functie zijn uitsluitend de in paragraaf 12.1.5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. De activiteiten binnen een functie zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in artikel 12.6 vermelde waarde.

Artikel 12.8 Functie Bos - Verlengde Slotlaan 71

De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Bos' hebben de functie 'Bos'.

Artikel 12.9 Functie Maatschappelijk - Verlengde Slotlaan 71

De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Maatschappelijk' hebben de functie 'Maatschappelijk'.

Artikel 12.10 Functie Tuin - Verlengde Slotlaan 71

De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Tuin' hebben de functie 'Tuin'.

Artikel 12.11 Functie Verkeer - verblijfsgebied - Verlengde Slotlaan 71

De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Verkeer - Verblijfsgebied' hebben de functie 'Verkeer - verblijfsgebied'.

Artikel 12.12 Functie Wonen - Verlengde Slotlaan 71

De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Wonen' hebben de functie 'Wonen'.

Paragraaf 12.1.4 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 12.1.4.1 Algemene gebruiksactiviteiten

Artikel 12.13 Strijdig gebruik - Verlengde Slotlaan 71

1. Als gebruik in strijd met deze paragraaf, paragraaf 12.1.3, wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van:
 - a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
 - b. onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mogen onbebouwde gronden worden gebruikt als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten indien dit gebruik verband houdt met het op de activiteit gerichte beheer van de gronden.

Subparagraaf 12.1.4.2 Bos

Artikel 12.14 Activiteit Bos - Verlengde Slotlaan 71

De volgende activiteiten zijn toegestaan in het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Bos:

- a. groenvoorzieningen.

Subparagraaf 12.1.4.3 Groen

Artikel 12.15 Activiteit Groen - Verlengde Slotlaan 71

De volgende activiteiten zijn toegestaan in het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Groen:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen en waterpartijen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen.

Subparagraaf 12.1.4.4 Tuin

Artikel 12.16 Activiteit Tuin - Verlengde Slotlaan 71

De volgende activiteiten zijn toegestaan in het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Tuin:

- a. tuinen bij een woning;
- b. parkeren ten behoeve van een woning.

Subparagraaf 12.1.4.5 Verkeer - verblijfsgebied

Artikel 12.17 Activiteit Verkeer - verblijfsgebied – Verlengde Slotlaan 71

De volgende activiteiten zijn toegestaan in het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Verkeer - Verblijfsgebied:

- a. wegen met ten hoogste twee rijstroken;
- b. verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer;
- c. voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen;
- d. parkeerstroken en -voorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. bermen, groen- en speelvoorzieningen;
- g. watervaningen,
- h. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en beeldende kunst.

Subparagraaf 12.1.4.6 Wonen

Artikel 12.18 Activiteit Wonen – Verlengde Slotlaan 71

De volgende activiteiten zijn toegestaan in het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Wonen:

- a. wonen;
- b. beroep of bedrijf aan huis, waarbij dit uitsluitend is toegelaten mits:
 1. dit maximaal 30% van het vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken betreft, tot een maximum van 100 m²; en
 2. dit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- c. tuinen en erven;
- d. bij de activiteit behorende voorzieningen zoals in- en uitritten en parkeervoorzieningen;
- e. Hieronder wordt niet begrepen:
 1. buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, en;
 2. behoudens in- en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning;
 3. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte.

Artikel 12.19 Activiteit Zorgwoning – Verlengde Slotlaan 71

De volgende activiteiten zijn toegestaan in het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Zorgwoningen:

- a. zorgwoningen

Artikel 12.20 Activiteit Wonen - omgevingsplanactiviteit – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Wonen kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.18 ten behoeve van het wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, indien:

- a. daarvoor dringende sociaal-economische redenen bestaan;
- b. vooraf vaststaat dat het tijdelijke huisvesting betreft, en;
- c. het aantal zelfstandige woningen niet wordt vergroot.

Paragraaf 12.1.5 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 12.1.5.1 Algemene bouwactiviteiten

Artikel 12.21 Meetbepalingen - Verlengde Slotlaan 71

1. Bij het toepassen van de regels in deze paragraaf wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwwerkperceel: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwwerkperceel;
 - b. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - c. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen
 - d. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk
 - e. bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de onderkant van de diepst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend
2. Bij het toepassen van de meetbepalingen in het eerste lid worden de volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter ten opzichte van de bouwgrens bedraagt:
- a. plinten, kozijnen, gevelversieringen, goten, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, liftuitbouwen en overstekende daken.

Artikel 12.22 Algemene bouwregels - Verlengde Slotlaan 71

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan alleen worden verleend indien wordt voldaan aan:

- a. het tijdelijk deel van het omgevingsplan; en
- b. de bouwregels uit deze afdeling, afdeling 12.1.

Artikel 12.23 Bouwactiviteiten algemeen – Verlengde Slotlaan 71

Indien op een locatie meerdere bouwregels van toepassing zijn, moet bij het bouwen worden voldaan aan alle ter plaatse geldende bouwregels.

Artikel 12.24 Bouwactiviteiten indien toegestaan – Verlengde Slotlaan 71

bouwactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze activiteiten expliciet in de regels van deze afdeling, afdeling 12.1, worden toegestaan.

Artikel 12.25 Bouwactiviteiten uitsluitend passend binnen de functie/activiteit – Verlengde Slotlaan 71

bouwactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze passen binnen de toegestane activiteiten zoals omschreven in dit omgevingsplan.

Artikel 12.26 Bouwverbod - Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bouwverbod zijn bouwactiviteiten verboden.

Artikel 12.27 Uitsluiten toestemmingsvrije bouwwerken – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bouwverbod zijn artikelen 22.27, 22.36 en 22.37 niet van toepassing.

Subparagraaf 12.1.5.2 (Hoofd)gebouwen

Artikel 12.28 Hoofdgebouw – Verlengde Slotlaan 71

hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 12.29 Gestapelde woningen – Verlengde Slotlaan 71

- a. Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Gestapelde woningen mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;

- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ook andere woningen worden gebouwd indien de regels van dit omgevingsplan ter plaatse expliciet ook de bouw van andere woningen mogelijk maken.

Artikel 12.30 Twee-aaneen woning – Verlengde Slotlaan 71

-
- a. Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Twee-aaneen woning mogen uitsluitend twee-aaneen woningen worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ook andere woningen worden gebouwd indien de regels van dit omgevingsplan ter plaatse expliciet ook de bouw van ander woningen mogelijk maken.

Artikel 12.31 Vrijstaande woning – Verlengde Slotlaan 71

-
- a. Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Vrijstaande woning mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ook andere woningen worden gebouwd indien de regels van dit omgevingsplan ter plaatse expliciet ook de bouw van ander woningen mogelijk maken.

Artikel 12.32 Zijdelingse perceelsgrens hoofdgebouw – Verlengde Slotlaan 7

Binnen het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Twee-aaneen woning en H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Vrijstaande woning mag tussen twee niet aaneengebouwde hoofdgebouwen de afstand van elk van het hoofdgebouw tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedragen.

Artikel 12.33 Onderkeldering gebouwen – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bouwvlak gelden de volgende regels voor het bouwen onder een hoofdgebouw:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedraagt;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

Artikel 12.34 Verkeer – Verblijfsgebied - Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Verkeer - Verblijfsgebied mogen ondergeschikte gebouwen met een maximum bouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.

Artikel 12.35 Maximum aantal wooneenheden – Verlengde Slotlaan 71:

Ter plaatse van de omgevingsnorm maximum aantal wooneenheden mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden.

Artikel 12.36 Maximum aantal zorgwoningen - Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van de omgevingsnorm maximum aantal zorgwoningen mag het aangeduide aantal zorgwoningen niet worden overschreden.

Artikel 12.37 Omgevingsnorm maximum goothoogte – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van de omgevingsnorm maximum goothoogte mogen de aangeduide goothoogten niet worden overschreden.

Artikel 12.38 Omgevingsnorm maximum bouwhoogte – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van de omgevingsnorm maximum bouwhoogte mogen de aangeduide bouwhoogten niet worden overschreden.

Artikel 12.39 Maatwerkvoorschrift gebouwen – Verlengde Slotlaan 71

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften opstellen voor de situering en de omvang van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. landschappelijke inpassing;
- e. de belangen van derden op aangrenzende percelen;
- f. de bereikbaarheid van gronden en bouwwerken bij calamiteiten.

Subparagraaf 12.1.5.3 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 12.40 Bijbehorende bouwwerken – binnen bouwvlak – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bijbehorende bouwwerken - binnen bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met een maximum goot- hoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter.

Artikel 12.41 Bijbehorende bouwwerken – buiten bouwvlak – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bijbehorende bouwwerken - buiten bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. De maximum goothoogte 3 meter bedraagt;
- b. De maximum bouwhoogte 5 meter bedraagt;
- c. De minimale afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning 3 meter bedraagt, tenzij het bijbe- horende bouwwerk ter plaatse van de aanduiding H12 - Verlengde Slotlaan 71 - bijbehorende bouwwerken - specifiek wordt gebouwd, dan geldt de minimale afstand tot de voorgevelrooi- lijn niet.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij elk hoofdge- bouw niet meer dan 40 m² mag bedragen plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffen- de bouwwerkperceel, tot een maximum van 100 m² en met dien verstande dat het bouwwerk- perceel daardoor nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd (inclusief de bij de woning be- horende gronden die zijn aangewezen als functie H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Tuin);

Artikel 12.42 Zijdelingse perceelsgrens bijbehorende bouwwerken – Verlengde Slotlaan 71

Binnen het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bouwvlak moet de afstand tussen een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrenzen of tot het naastgelegen hoofdge- bouw minimaal 3 meter bedragen.

Subparagraaf 12.1.5.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Artikel 12.43 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde – Groen – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Overige bouwwerken geen gebou- wen zijnde - Groen mogen uitsluitend in de activiteit passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Maximum bouwhoogte
licht- en andere masten	10 meter
beeldende kunst	4 meter

overige speelvoorzieningen	5 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

Artikel 12.44 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde – Tuin – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde - Tuin mogen uitsluitend in de activiteit passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde inclusief erkers en ingangspartijen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Van erkers en ingangspartijen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 meter bedragen,
 2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen, en
 3. de goothoogte niet meer dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

<u>Bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	<u>maximum bouwhoogte</u>
vlaggen- en andere masten	6 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- en perceelsafscheidings	1 meter
overige andere bouwwerken	2 meter

Artikel 12.45 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde – Verkeer - verblijfsgebied – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde - Verkeer - Verblijfsgebied mogen uitsluitend in de activiteit passende bouwwerken worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. van gebouwen en overige bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

<u>Bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	<u>Maximum bouwhoogte</u>
licht- en andere masten	10 meter
beeldende kunst	8 meter
overige speelvoorzieningen	5 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

Artikel 12.46 Overige bouwwerken , geen gebouwen zijnde – Wonen – Verlengde Slotlaan 71

Ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde - Wonen mogen in de activiteit passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	maximum bouwhoogte
vlaggen- en andere masten	6 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- en perceelafscheidings	1 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

Paragraaf 12.1.6 Werken en werkzaamhedenactiviteiten

Subparagraaf 12.1.6.1 Algemene regels werken en werkzaamhedenactiviteiten

Artikel 12.47 Verrichten van werken en werkzaamhedenactiviteiten - vergunningsplicht - Verlengde Slotlaan 71

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werken of werkzaamhedenactiviteit te verrichten indien dit volgt uit:

- a. het tijdelijk deel van het omgevingsplan; en
- b. deze afdeling, afdeling 12.1

Subparagraaf 12.1.6.2 Werken en werkzaamhedenactiviteiten Bos

Artikel 12.48 Werken en werkzaamhedenactiviteiten in gebied met functie Bos - Verlengde Slotlaan 71

1. Het verbod om zonder omgevingsvergunning een werken of werkzaamhedenactiviteit te verrichten zoals bedoeld in artikel 12.47 is ter plaatse van het het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Bos van toepassing op het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamhedenactiviteiten of kapactiviteiten:
 - a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, anders dan normaal spit en ploegwerk;
 - c. het ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen;
 - d. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 - e. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 - f. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - g. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben.
2. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing indien de werken en werkzaamhedenactiviteiten:
 - a. in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;

- b. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- c. graafwerkzaamheden bevatten als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. bestaan uit het vellen of rooien van bomen indien daarvoor ook al een vergunning nodig is op grond van de 'Bomenverordening Zeist' zoals die op dat moment geldt.

Artikel 12.49 Werken en werkzaamhedenactiviteiten in gebied met functie Bos - Beoordelingsregel - Verlengde Slotlaan 71

De werken en werkzaamhedenactiviteiten als bedoeld in artikel 12.48, eerste lid, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamhedenactiviteiten, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Paragraaf 12.1.7 Directe verplichtingen

Artikel 12.50 Directe verplichting instandhouding groen - Verlengde Slotlaan 71

Het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig de in artikel 12.18 en 12.19 genoemde functies is in strijd met het omgevingsplan indien de groenvoorzieningen binnen het plangebied niet in stand worden gehouden conform het 'Inrichtingsplan Lindenhorst Zeist', zoals opgenomen in de bijlage van de Motivering behorende bij deze afdeling.

Artikel 12.51 Directe verplichting instandhouding bomen - Verlengde Slotlaan 71

- a. Het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig de in artikel 12.18 en 12.19 genoemde functies is in strijd met het omgevingsplan indien de bomen, aangeduid met H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Waarde - Boom, binnen het plangebied niet in stand worden gehouden.
- b. Indien in ieder geval voorzienbaar is dat als gevolg van gebreken van een houtopstand op korte termijn de levens van mensen in gevaar worden gebracht en/of goederen worden beschadigd en/of sprake is van ernstige boomziektes en/of het gevaar voor verspreiding van ernstige boomziektes, mag de boom worden gekapt. Er moet binnen 3 jaar na het kappen nieuwe bomen zijn. Dit kan door ze aan te planten of door natuurlijke verjonging. De herplant vindt plaats op dezelfde grond als waar de bomen gekapt zijn en op dezelfde oppervlakte.

Artikel 12.52 Directe verplichting beeldkwaliteitsplan - Verlengde Slotlaan 71

Het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig de in artikel 12.18 en 12.19 genoemde functies is in strijd met het omgevingsplan indien niet wordt voldaan aan de stedenbouwkundige opzet, de beeldkwaliteit van bebouwing en de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals deze in criteria zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan Lindenhorst', zoals opgenomen in de bijlage van de Motivering behorende bij deze afdeling.

Artikel 12.53 Directe verplichting niet-gesprongen explosieven - Verlengde Slotlaan 71

Het verrichten van aanleg-, graaf- en bouwactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied H12 - Verlengde Slotlaan 71 is in strijd met het omgevingsplan indien niet voorafgaand aan deze activiteiten een Onontpofbare Oorlogsresten-onderzoek cq. bodemdetectie is uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen risico's op niet-gesprongen explosieven zijn, dan wel de benodigde maatregelen zijn getroffen.

D

Artikel 15.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 15.7 Overgangsrecht met betrekking tot ruimtelijke regels over bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden aanwezig is en afwijkt van het omgevingsplan na wijziging, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
-
 - a. in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Onder een bouwwerk dat op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden aanwezig is, wordt in dit artikel tevens verstaan een bouwwerk dat in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de voorheen geldende regels over bouwwerken in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.
4. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid bij omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken instemmen met het vergroten van de inhoud van een bouwwerk, bedoeld in het eerste lid, met maximaal 10%.

E

Artikel 15.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 15.8 Overgangsrecht handhavingsbesluiten

1. Op een bestuurlijke sanctie ter uitvoering of handhaving van regels in een gemeentelijke verordening die nadat het besluit is genomen zijn opgegaan in dit omgevingsplan, blijft het recht zoals dat luidde voor de wijziging op die bestuurlijke sanctie van toepassing tot het tijdstip waarop:
-
 - a. de beschikking onherroepelijk is geworden en volledig is uitgevoerd of ten uitvoer is gelegd;
 - b. de beschikking is ingetrokken of is komen te vervallen; of
 - c. in het geval de beschikking gaat om oplegging van een last onder dwangsom:
 1. de last volledig is uitgevoerd;
 2. de dwangsom volledig is verbeurd en betaald;
 3. of de last is opgeheven.
2. Op een bestuurlijke sanctie ter uitvoering of handhaving van regels in dit omgevingsplan, die nadat het besluit is genomen gewijzigd in werking zijn getreden, blijft het recht zoals dat luidde voor de wijziging op die bestuurlijke sanctie van toepassing tot het tijdstip waarop:
-
 - a. de beschikking onherroepelijk is geworden en volledig is uitgevoerd of ten uitvoer is gelegd;
 - b. de beschikking is ingetrokken of is komen te vervallen; of
 - c. in het geval de beschikking gaat om oplegging van een last onder dwangsom:
 1. de last volledig is uitgevoerd;
 2. de dwangsom volledig is verbeurd en betaald;
 3. of de last is opgeheven.

F

Artikel 22.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - i I. 5 m;
 - ii II. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - iii III. het hoofdgebouw;
 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - i I. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en
 - ii II. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
 3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - i I. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - ii II. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 - iii III. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en
 4. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
 - i I. een woonwagen;
 - ii II. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
 - iii III. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en
- c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

G

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Bij artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan, begrippen

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

<i>aansluitafstand:</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezondeerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000:</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwingsgebied:</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>BRL SIKB 2000:</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i>BRL SIKB 7000:</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>distributienet voor warmte:</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>geurgevoelig object:</i>	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gezondeerd industrieterrein:</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>ISO 11423-1:</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:

- a. varkens, kippen, schapen of geiten; en
- b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:
 1. rundvee tot 24 maanden;
 2. kalkoenen;
 3. eenden; of
 4. parelhoenders;

landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.

NEN 5725:

NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;

NEN 5740:

NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;

NEN 6090:

NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;

NEN 6578:

NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;

NEN 6589:

NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;

NEN 6600-1:

NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;

NEN 6965:

NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;

NEN 6966:

NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;

NEN-EN 858-1/A1:

NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;

NEN-EN 858-2:

NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;

NEN-EN 872:

NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;

NEN-EN 1825-1:

NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;

NEN-EN 1825-2:

NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;

NEN-EN 12566-1:

NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;

<i>NEN-EN 12673:</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693:</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813:</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3:</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1:</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstrooinjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde

	verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2:</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852:</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993:</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705:</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1:</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<i>straatpeil:</i>	- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>warmteplan:</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

H

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Bij artikel 1.1, derde lid van dit omgevingsplan, begrippen,

Voor de toepassing van afdeling 12.1 wordt verstaan onder:

<u>beroep of bedrijf aan huis</u>	<u>beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is</u>
<u>bijbehorend bouwwerk</u>	<u>bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving</u>
<u>bouwactiviteit</u>	<u>bouwactiviteit als bedoeld in bijlage I van de Omgevingswet</u>
<u>bouwwvlak</u>	<u>een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan</u>
<u>bouwwerk</u>	<u>bouwwerk als bedoeld in bijlage I van de Omgevingswet</u>
<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving</u>
<u>bouwwerkperceel</u>	<u>perceel dat als uitgangspunt dient bij het toetsen van een bouwwerk aan de regels van het omgevingsplan</u>
<u>gebouw</u>	<u>gebouw als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving</u>
<u>hoofdgebouw</u>	<u>hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving</u>
<u>huishouden</u>	<u>persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen</u>
<u>mantelzorg</u>	<u>mantelzorg als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving</u>
<u>peil</u>	- a. <u>voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</u> b. <u>in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen.</u>
<u>seksinrichting</u>	<u>een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub al of niet in combinatie met elkaar</u>
<u>voorgevel</u>	<u>de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels</u>
<u>voorgevelrooilijn</u>	<u>de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel tot aan de perceelsgrenzen</u>
<u>wonen</u>	<u>het verblijven van één huishouden in een woning</u>

woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

zorgwoning

een (of zelfstandig gedeelte van een) gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en of lichamelijke verzorging behoeven. Verzorging kan (nagenoeg) voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

I

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III IV Overzicht Informatieobjecten

<u>Bos</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/58464c71bf-ce44c091a3f6c79ed8cb38/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/f19fdaf-fac2244878bd239f91be811b2/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Bos</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/cb5bdfce2cd747b3907ec-cf7d7c44e61/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Groen</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/84b203af7a0445b384cad52b40dd8244/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Tuin</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/665bc5b144ae4e0089fe24f2031fd-ca0/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Verkeer - Verblijfsgebied</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/e2c0d15e698645e4ae8141077564912c/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Wonen</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/f851d21150ea42b2a2cfd7643ce7f540/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Activiteit Zorgwoningen</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/12244ffb159b411da37c8afb6f6c-cd31/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bijbehorende bouwwerken - binnen bouwvlak</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/5169e21cff364cc6b113ac8639982592/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bijbehorende bouwwerken - buiten bouwvlak</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/d993c4a45c0c47a29678ad0f2e7da4/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - bijbehorende bouwwerken - specifiek</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/2df8a7c23fed4f9987dc5664e2c31935/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bouwverbod</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/638cae52edc34a638c6472069ec2ee-ba/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Bouwvlak</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/3451e9da9ce2440fa1966d25ce542c3e/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Bos</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/d8a36a1c9bf74f4f96fe05fb98cdd5ca/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Maatschappelijk</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/a618f161a43d4bda885c7cb5e0df3b2a/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Tuin</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/2a68407ce7fb461dbb18bb85943eaae3/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Verkeer - Verblijfsgebied</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/a5a3f82f48be4592b1cead639410c1e3/nld@2025-09-11;13543191

<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Functie Wonen</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/f1d894d6c9bb409eadae03a001a17ca4/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Gestapelde woningen</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/4e2a00f89dfa47498d956eb9d606d8a7/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde - Groen</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/20179e713b424628afc29b6ab95e634e/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde - Tuin</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/d84e510174e144ab8c1d818594bce90a/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde - Verkeer - Verblijfsgebied</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/ba169709bfd1448a854e1a72f1c4374f/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde - Wonen</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/be785d92770f4c209da42bdc5b1f6ad1/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Twee-aaneen woning</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/83b8012d847b42f9b3c3fe3f971adb31/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Vrijstaande woning</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/84b9d78c380c4537b80422a58d4829ee/nld@2025-09-11;13543191
<u>H12 - Verlengde Slotlaan 71 - Waarde - Boom</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/4fb64d0bf8b442cc9bf009f13a8e822e/nld@2025-09-11;13543191
<u>Maatschappelijk</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/ab8fb9123c7b4cbeb974995066062b7c/nld@2025-09-11;13543191
<u>maximum aantal wooneenheden</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/1de8dd86359b4d2eac19341fa4f8c886/nld@2025-09-11;13543191
<u>maximum aantal zorgwoningen</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/2005853505cd43dd816499cbd0153520/nld@2025-09-11;13543191
<u>maximum bouwhoogte</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/b024f1cab55e45a09c19e925add4322f/nld@2025-09-11;13543191
<u>maximum goothoogte</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/b3fdc30300224ffab9c802f202aa7481/nld@2025-09-11;13543191
<u>specifiek gebruik - forensische zorg beperking gebruik</u>	/join/id/regdata/gm0355/2024/e63be2177e894ddb8aad557f8870f86f/nld@2025-05-28;11444535 /join/id/regdata/gm0355/2024/e63be2177e894ddb8aad557f8870f86f/nld@2025-09-11;13543191
<u>specifiek gebruik - forensische zorg uitsterfregeling</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/e8010a1b024d4a888c7a82ac4f38b9a5/nld@2025-05-28;11444535
<u>Tuin</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/9f7a92b7996846f5b296f7f5c59298ef/nld@2025-09-11;13543191
<u>Verkeer - verblijfsgebied</u>	/join/id/regdata/gm0355/2025/5cad2a0d88c248bc992e7393488ca893/nld@2025-09-11;13543191

Wonen

/join/id/regda-
ta/gm0355/2025/219d8fc76d36446aa9a543bb76acb884/nld@2025-
09-11;13543191

J

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 lid 34

In het ~~derde~~vierde lid wordt verwezen naar de bijlagen bij de Omgevingswet en het Bal, Bkl, Bbl, Ob en Or. De begrippen in deze bijlagen zijn ook op dit omgevingsplan van toepassing.

K

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 lid 45

In het ~~vierde~~viijfde lid is een voorrangsbepaling opgenomen dat het tijdelijke deel voorgaat. Dat is op dit moment nog in het hele ambtsgebied van de gemeente Zeist, maar bij de eerste gebiedsgerichte wijziging van het Omgevingsplan gemeente Zeist, die het tijdelijke deel ter plekke vervangt, zal het werkingsgebied overeenkomstig aangepast worden.

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.3 Geografisch werkingsgebied van de regels, overzicht van informatieobjecten

Dit artikel is in het Omgevingsplan gemeente Zeist opgenomen bij wijziging forensische zorg besluitnummer [pm] en datum [pm].

In **artikel** 1.3 is de hoofdregel voor het geografisch werkingsgebied van een regel opgenomen. Als het geografisch werkingsgebied van een regel niet is beperkt, dan geldt de regel voor het hele grondgebied van de gemeente.

In bijlage ~~III~~IV bij het omgevingsplan is een overzicht opgenomen van alle informatie objecten die in het plan voorkomen.

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Beeldkwaliteitsplan Lindenhorst (Ontwerp)</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/183546cedaa4c45a6a945a6a2a9c1d2fhd@2025-09-11;13543191
<i>Inrichtingsplan</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/7224b1e6474c418a80c264e937475eahhd@2025-09-11;13543191
<i>Verkennd bodemonderzoek nulsituatie Verlengde Slotlaan 69-71 te Zeist (2015)</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/8469c350584e4912961f0f1ee030dce5hd@2025-09-11;13543191
<i>Actualiserend bodemonderzoek Verlengde Slotlaan 69-71 te Zeist (2020)</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/co4c925fe8654844b4d2559e425634ahhd@2025-09-11;13543191
<i>Actualisatie bodemonderzoek Verlengde Slotlaan 69-71 te Zeist (2024)</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/8c4d863355b4fadb782b200bdc962fhd@2025-09-11;13543191
<i>Archeologisch bureauonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/a8db5b74425b48c08354929baa135b5hd@2025-09-11;13543191
<i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/4fc5523734e74e198b33ca708671d3bhd@2025-09-11;13543191
<i>Toets ladder voor duurzame verstedelijking</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/53eb9710003240c8a59e093e65e90d2ohhd@2025-09-11;13543191
<i>Ecologische quickscan met bomenadvies (2019)</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/705db1b992842b4834653ea3d62070hd@2025-09-11;13543191
<i>Actualisatie ecologische quickscan (2025)</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/eb6a22ce3d04c2781b81e9cc5d64525hd@2025-09-11;13543191
<i>Nader onderzoek vleermuizen</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/54834d576c347ac9d316ef1d172169hd@2025-09-11;13543191
<i>Nader onderzoek hazelworm en levendbarende hagedis</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/80410c9e315b461b896538eb43c759hd@2025-09-11;13543191
<i>Plan van Aanpak gewone dwergvleermuis</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/c88fa68fa0e4aa68e2aa84b609e638bhd@2025-09-11;13543191
<i>Besluit ontheffing Wet natuurbescherming</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/e6440635ea494130b4451d6a7b48658hd@2025-09-11;13543191
<i>Bomen Effect Analyse</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/49b79167a7749d6a69bb4344d3d722ahhd@2025-09-11;13543191
<i>Bijlagen Bomen Effect Analyse</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/cbd5514e9c124cd87b564f4c821ab2bhd@2025-09-11;13543191
<i>Quickscan Water</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/8906092043f426bbefcd73bdf59204dhd@2025-09-11;13543191
<i>Memo grondwaterbeschermingsgebied</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/cec12b886a51493bf11a15867dc5309hd@2025-09-11;13543191
<i>Plan-mer-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/9d914041016a49e687ec3e7ec7853745hd@2025-09-11;13543191
<i>Participatierapport Lindenhorst Zeist</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/b4c72c886d64d19a219a43dc995b48hd@2025-09-11;13543191
<i>Bijlage Participatierapport Lindenhorst Zeist (verslagen)</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/d1513229381b4241a6843a9ea52296fhd@2025-09-11;13543191
<i>Voortoets stikstof</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/643319a49c949a1899b07f71763947ohhd@2025-09-11;13543191
<i>AERIUS projectberekening realisatiefase</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/138c76308cb54e60368e5be2c2c2e93hd@2025-09-11;13543191
<i>AERIUS projectberekening gebruiksfase</i>	/joinid/pubdata/gm0355/2025/3c44a89f69cd4a49a3b894c1773b6e52hd@2025-09-11;13543191

Motivering

1 Inleiding

1.1 Doelen uit de Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet heeft als doel een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand houden en bereiken. Daarbij komt tevens het doelmatig beheer en gebruik van die fysieke leefomgeving voor maatschappelijke functies te realiseren. Om dat te bereiken kent de Omgevingswet vier verbeterdoelen:

- het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingswet is een aantal kerninstrumenten opgenomen. Daarvan zijn er zes van groot belang voor gemeenten: omgevingsvisie, programma, decentrale regelgeving (voor gemeenten: het omgevingsplan), algemene rijksregels voor activiteiten, omgevingsvergunning en projectbesluit. In de Omgevingswet worden 26 wetten (samen goed voor 4.700 artikelen), 117 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en ca. 120 ministeriële regelingen samengevoegd tot één wet ca. 350 artikelen, 4 AMvB's en zo'n 10 ministeriële regelingen.

1.2 Aanleiding en doelen van deze wijziging van het omgevingsplan

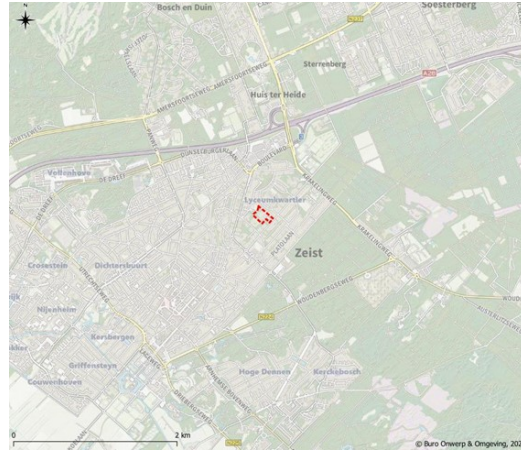
Op het terrein aan de Verlengde Slotlaan 71 te Zeist bevindt zich momenteel een gespecialiseerde jeugdzorginstelling JeugdzorgPlus Lindenhorst. Het gehele terrein is omheind door een hek. Op de locatie staan een hoofdgebouw (een schoolgebouw en gymzaal) en drie paviljoenen. Aan de noordzijde is een houten gebouw dat in gebruik is door de technische dienst. Dit gebouw maakt deel uit van de oorspronkelijke bebouwing. Het terrein bestaat uit gras, struiken en bomen. Ook is er een kunstgrasvoetbalveldje midden op de locatie aanwezig. De paden over het gehele terrein zijn verhard. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft de Lindenhorst verkocht.

VanWonen heeft de locatie gekocht en is voornemens hier woningen en zorgwoningen te realiseren. Het betreft zestien grondgebonden woningen en maximaal 25 appartementen in de vorm van zorgwoningen. De bij het projectgebied betrokken gronden hebben op basis van het geldende Omgevingsplan gemeente Zeist, met onderliggend het bestemmingsplan 'Centrum Zeist e.o.', de bestemming 'Maatschappelijk'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende omgevingsplan. Om die reden moet er een wijziging van het omgevingsplan worden gedaan.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de oostkant van Zeist. Het projectgebied wordt omsloten door woningen en groenstructuren. De zuidoostkant van het projectgebied ligt aan de Verlengde Slotlaan.

Op de navolgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven met een rode stippellijn. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar het werkingsgebied 'H12 - Verlengde Slotlaan 71'.



Globale ligging projectgebied



Globale begrenzing projectgebied

1.4 Geldend planologisch kader

Zoals reeds gesteld, hebben de bij het projectgebied betrokken gronden op basis van het geldende Omgevingsplan Zeist, met onderliggend het bestemmingsplan 'Centrum Zeist e.o.' de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Zeist op 19 juni 2013. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het projectgebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'

Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het projectgebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens de regels, behorende bij deze bestemming, zijn ter plaatse van de maatschappelijke gronden maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, opvoeding en gezondheidszorg toegestaan. Daarnaast zijn bij een en ander behorende voorzieningen ook toegestaan.

Het bouwen van woningen en zorgwoningen is op basis van het geldende omgevingsplan niet toegestaan. Om die reden moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

1.5 Leeswijzer

Deze motivering is onderdeel van de omgevingsplanwijziging aan de Verlengde Slotlaan 71 te Zeist. De motivering bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijke structuur en karakter van het deelgebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het initiatief. In hoofdstuk 4 wordt de beleidsverantwoording gegeven. Hoofdstuk 5 beschrijft de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, waarbij wordt aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hoofdstuk 6 is gewijd aan de integrale afweging en een samenvatting betreffende de ETFAL. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de participatie besproken.

2 Ruimtelijke structuur en karakter van het deelgebied

2.1 Ontstaan van de ruimtelijke structuur van het deelgebied

Op een kaart uit 1804 (Detail van de Carte du camp d'Utrecht commandé par le général en chef Marmont (1804), Nationaal Archief 4.VTHR inv nr 4684) is goed zichtbaar dat het projectgebied in die tijd beplant is met bos en dat dit productiebos middels lange rechte paden is ontsloten. In de 19e eeuw werden droge en arme zand- en heidegronden op bijvoorbeeld de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug vanwege de groeiende behoefte aan hout op deze manier ontgonnen. Uit kaartmateriaal blijkt dat er gedurende de 19e eeuw weinig wijzigt in het projectgebied en dat het gebied in deze periode bebost blijft.

Aan het eind van de 19e eeuw is de groei van Zeist op gang gekomen en aan het begin van de 20e eeuw verrijzen er enkele villawijken. De gronden, waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt, waren in die tijd in particuliere handen. De toenmalige eigenaar, de NV Schaerweijder Bosschen, heeft in de jaren twintig en dertig van de 20e eeuw op alle uit te geven gronden een zogenoemd servituut gevestigd, plaatselijk is dit bekend als het "servituut Schaerweijder Bosschen". Dit servituut, thans het beste aan te duiden als een erfdienstbaarheid, is door de toenmalige eigenaar gevestigd om grip te houden op het landschappelijke karakter van de op te richten villawijk. In het servituut is door de toenmalige eigenaar richting gegeven aan de door haar gewenste inrichting van het gebied door beperkingen te stellen aan de hoeveelheid op te richten villawoningen, de grootte van de percelen en de functies waarvoor gebouwen mogen worden gebruikt. Het servituut is privaatrechtelijk van aard en kent geen publiekrechtelijke status. Het Servituut is van toepassing op de projectlocatie in de vorm van een niet-publiekrechtelijke beperking in de akte van levering. Het Servituut is betrokken bij het ontwerp van de thans beoogde ontwikkeling, hetgeen aan de orde komt in paragraaf 2.3.

In 1990 werd een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waartegen de Vereniging Lyceumkwartier Zeist (VLZ) bezwaar aantekende bij de Gemeente, de Provincie en de Raad van State. In 1993 deed de Raad van State uitspraak. "Woningbouw moet in beginsel niet onaanvaardbaar worden geacht, mits in lage dichtheden en aansluitend bij het karakter van de bestaande structuren." Aan de nieuwe Erasmuslaan (2000) verrezen vier appartementsgebouwen.

Het projectgebied wordt tot in halverwege de 20e eeuw niet bebouwd en blijft bos. In 1954 is het rijksobservatiehuis voor meisjes De Lindenhorst te Zeist opgericht. Hoogst waarschijnlijk op de huidige locatie; er zijn geen aanwijzingen gevonden dat het instituut verhuisd is. De bebouwing in het projectgebied die vanaf 1953 waarneembaar is op topografische kaarten is waarschijnlijk in ieder geval deels al bebouwing ten behoeve van De Lindenhorst. Op topografische kaarten is te zien dat in deze eerste bouwontwikkeling in het projectgebied delen van de laan/padenstructuur behouden zijn.

Op topografische kaarten is te volgen dat complex De Lindenhorst een aantal keer wordt uitgebreid en aangepast. In 1985 wordt het eerste woonpaviljoen gerealiseerd. In 1996 volgen een nieuw hoofdgebouw en nog twee paviljoens. In 2005-2006 werd het complex verbouwd en uitgebreid. Dit project betrof uitbreiding van de school, activiteitenruimten, de entreefuncties met portiers- en beveiligingsloge, facilitaire ruimten en kantoor voor de staf. De drie bestaande woonpaviljoens bleven behouden.

2.2 Beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en het karakter van het deelgebied

Op het terrein is de gespecialiseerde jeugdzorginstelling JeugdzorgPlus Lindenhorst gevestigd. Het gehele terrein is omheind door een hek. Op de locatie staan een hoofdgebouw (een schoolgebouw en gymzaal) en drie paviljoenen. Aan de noordzijde is een houten gebouw dat in gebruik is door de technische dienst. Dit gebouw maakt deel uit van de oorspronkelijke bebouwing. Het terrein rondom de bebouwing bestaat uit gras, struiken en bomen. Ook is er een kunstgrasvoetbalveldje midden op de locatie aanwezig. De paden over het gehele terrein zijn verhard met asfalt. Er zijn terrassen die verhard zijn met stoeptegels.

en/of klinkers. Aan de noordoostzijde van het perceel is een milieustraat. Hier staat voornamelijk grof vuil en scheidingscontainers. In de noordwest hoek is een bovengrondse dieseltank die dienst doet voor het noodaggregaat. In de zuidwest hoek staat een loods en een broeikas. Parkeerplaatsen zijn aanwezig aan de zuidoost zijde van de locatie, deze zijn verhard met asfalt.

2.3 Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van het (deel)gebied

Voorafgaand aan de verkoop van het perceel De Lindenhorst is door het Rijksvastgoedbedrijf in 2019 een participatietraject doorlopen. Daarbij is onder meer aandacht besteed aan het Servituut Schaerweijder Bosschen en welke rol dit Servituut zou moeten hebben bij een toekomstige ontwikkeling. In die participatie is onder meer de Vereniging Lyceumkwartier Zeist betrokken geweest. De Vereniging Lyceumkwartier Zeist heeft aangegeven dat zij van oordeel is dat de strekking van het Servituut op De Lindenhorst gehandhaafd moet blijven en dat deze strekking luidt: 'het behouden van het oorspronkelijk karakter van de wijk en van de ruimtelijke kwaliteit ervan door het behoud van ruime percelen in een natuurlijk, bosachtig gebied'.

Uit het participatierapport kwamen twee scenario's naar voren:

- a. Een scenario met vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met tuin, waaronder enkele Gezinshuizen. Naar verwachting in totaal ca. 15 woningen;
- b. Een scenario met villa-achtige bebouwing (uitgaande van drie bouwlagen) waarin meerdere woon-eenheden (appartementen) zijn opgenomen, gericht op senioren. Het gaat daarbij om wat kleinere appartementencomplexen.

De gemeente heeft eerder aangegeven in te kunnen stemmen met beide scenario's, hoewel vanuit een goede ruimtelijke kwaliteit een hogere bebouwingsdichtheid ook voorstelbaar zou zijn, gelet op de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid die de gemeente draagt. Daarbij is bij besluit van 12 mei 2020 door de gemeenteraad aangegeven dat de ruimtelijke uitgangspunten van het Servituut, onder andere de kavelgrootte en de balans tussen bebouwing en groen die daaruit naar voren komen, voor beide scenario's het uitgangspunt vormt. Daarbij wordt opgemerkt dat voor het scenario met seniorenwoningen in meer geconcentreerde bebouwing dit vanzelfsprekend een andere invulling zal krijgen dan in het andere scenario, maar voor beiden geldt een min of meer soortgelijke balans tussen groen en bebouwing.

Het tweede scenario, dat is toegevoegd onder meer op verzoek van de participanten uit de verkoopparticipatie, voldoet meer aan de wensen van de omgeving en het doel van de gemeente om meer sociale woningbouw en woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, te realiseren, maar staat op meer gespannen voet met de voorwaarden uit het Servituut. Voor het eerste scenario geldt het tegenovergestelde – het voldoet in grotere mate aan het Servituut, maar in mindere mate aan de wensen van de omgeving en het beleid van de gemeente Zeist.

Voorliggend initiatief is een doorontwikkelde combinatievorm van beide scenario's – de uitgangspunten van het Servituut (kavelgrootte en de balans tussen bebouwing en groen) zijn gecombineerd met de wensen vanuit de omgeving en het beleid van de gemeente Zeist.

Door de ontwikkeling van twee kleinschalige appartementencomplexen met in totaal maximaal 25 zorgappartementen in het goedkope segment, wordt voorzien in de behoefte in de gemeente Zeist aan goedkope zorgwoningen. Bovendien hebben deze woningen een sociaal maatschappelijke functie binnen de wijk en maken deze zorgwoningen het mogelijk voor ouderen om langer in de gemeente Zeist te kunnen blijven. Door toevoeging van zestien grondgebonden woningen op ruime percelen wordt ook ruimte gecreëerd voor woningen voor gezinnen.

In het plan is rekening gehouden met de balans tussen groen en bebouwing en wordt ook voorzien in een borging van instandhouding van het groen. De percelen behorende bij de bebouwing zijn naar huidige maatstaven ruim te noemen en door de instandhouding en versterking van bestaand groen blijft het karakter van een natuurlijk, bosachtig gebied behouden. De instandhouding en versterking van het bestaande groen zal ook privaatrechtelijk worden geborgd in de akten van levering aan de eindgebruikers.

Er zijn echter ook concessies gedaan met betrekking tot het Servituut. Hoewel het initiatief volledig voldoet aan de uitgangspunten van het Servituut, zoals ook hiervoor beschreven, wordt niet voldaan aan de exacte bepalingen. Voor de projectlocatie zijn de bepalingen uit het Servituut op 1 augustus 1929 resp. 1 oktober 1931 opgenomen als privaatrechtelijke beperking op de percelen die thans de projectlocatie vormen. Deze privaatrechtelijke beperkingen houden in dat *"op elke volle twee duizend vierkante meter zal mogen worden gesticht een huis, waarin slechts één woning met bijbehorende gebouwen ten dienste van het te stichten huis en op elke volle drie duizend vierkante meter twee huizen onder één dak met bijbehorende gebouwen ten dienste van de te stichten huizen"*. Daarnaast mogen *"paardenstallen, koetshuizen, koetsierstuinmanswoning of chauffeurswoningen of andere dienstwoningen"* worden opgericht. Niet toegestaan zijn *"arbeiderswoningen of huizen van minder dan achthonderd gulden werkelijke*

huurwaarde per jaar” of “inrichtingen waartoe bij wet bijzondere vergunning van overheidswege moet verkregen worden”.

De kleinschalige appartementencomplexen die onderdeel zijn van onderhavige ontwikkeling, voldoen niet aan de in het Servituut voorgeschreven types bebouwing. Ook de kavelgroottes komen niet overeen met de letterlijke voorschriften van het Servituut zoals dat in 1929 en 1931 is gevestigd.

Hiermee wordt dus afgeweken van het Servituut. Hierbij is van belang dat de projectlocatie zich onderscheidt van andere locaties waarop het Servituut geldt, doordat het historische gebruik van de planlocatie door de gespecialiseerde jeugdzorginstelling “De Lindenhorst” reeds in strijd was met het Servituut. Zowel gebruik als bebouwing week af van de letterlijke voorschriften als ook van de uitgangspunten van het Servituut. Dit maakt het mogelijk om een nieuwe ontwikkeling te realiseren die méér voldoet aan het Servituut dan de historische situatie en bovendien meer passend is gelet op de wensen van de omgeving en het beleid van de gemeente.

Daarbij is gekozen voor een opzet van het plan waarbij de vier twee-aaneengebouwde woningen aan de Verlengde Slotlaan – de meest zichtbare woningen – passend zijn binnen de bestaande bebouwing aan de Verlengde Slotlaan. De overige woningen zijn daarachter gelegen en zijn minder zichtbaar vanaf de doorgaande weg. De zorgwoningen liggen het verst van de Verlengde Slotlaan en zijn daarom ook niet zichtbaar vanaf die doorgaande weg, mede door de bosrijke omgeving. Door de gekozen opzet van de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Servituut, zijn de wijzigingen ten opzichte van het ruim honderd jaar oude Servituut het minst zichtbaar en ontstaat een in de omgeving passend plan dat bovendien een bijdrage levert aan de huidige woningwensen en -behoeften van de gemeente Zeist.

3 Beschrijving van het initiatief

3.1 De ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in de bouw van zestien grondgebonden woningen. Daarnaast zullen er maximaal 25 zorgwoningen worden gerealiseerd. Op navolgende afbeelding is een ontwerpschets van het plangebied weergegeven.



Ontwerpschets plangebied

De grondgebonden woningen worden opgesplitst in zes twee-aaneengebouwde woningen en vijf vrijstaande woningen. Aan de Verlengde Slotlaan komen vier twee-aaneen woningen. Deze woningen zijn goed en zijn passend bij de bestaande bebouwing aan de Verlengde Slotlaan. De overige woningen worden minder zichtbaar vanuit de Verlengde Slotlaan, omdat deze achter de twee-aaneen woningen worden gebouwd. Desalniettemin zullen de woningen binnen het plangebied aansluiten bij de woningen in de omgeving. Deze woningen bestaan tevens uit vrijstaande woningen en twee-aaneen woningen. Daarnaast worden achter op het terrein maximaal 25 zorgwoningen gerealiseerd. Deze zorgwoningen worden in de vorm van appartementen gebouwd. De zorgwoningen zullen als goedkope zorgwoningen worden aangeboden en hebben een sociaal-maatschappelijke functie binnen de wijk.

De goot- en bouwhoogtes van de woningen bedragen respectievelijk 6,5 en 12 meter. De bouwhoogte van het appartementengebouw met zorgwoningen bedraagt maximaal 9,5 meter.

Voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen zullen op eigen terrein mogelijkheden worden gerealiseerd om nagenoeg de volledige parkeerbehoefte op te vangen. Daarnaast worden in het plangebied parkeerplaatsen bij de entree van het projectgebied gerealiseerd om een eventuele extra parkeerbehoefte

(van bezoekers) op te kunnen vangen. Voor de zorgwoningen zal een aparte parkeerplaats worden aangelegd. Zie voor een exacte berekening van de parkeerplaatsen paragraaf 5.8.

3.2 Het servituut Schaerweijder Bosschen

Het projectgebied bevindt zich in een bomenrijke omgeving en de wijk is ruim opgezet met vooral vrijstaande en sporadisch twee-aaneen woningen op grote percelen. Het servituut Schaerweijder Bosschen ligt ten grondslag aan de bestaande opzet en indeling van de villawijk (zie ook paragraaf 2.3).

Het projectgebied De Lindenhorst vormt een uitzondering op het omliggende gebied. Anders dan op de omliggende percelen zijn hier geen vrijstaande en twee-aaneen woningen aanwezig. Al zeker sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw is dit terrein anders ingericht dan de omgeving en, bebouwd met een complex wat in de huidige situatie gebruikt wordt als jeugdzorginstelling. De bebouwing is geclusterd en veel omvangrijker dan destijds in het servituut is vastgelegd. In die zin vormt de projectlocatie al sinds jaar en dag een afwijking van wat in oorsprong in het servituut is vastgelegd. Dat geldt niet alleen voor de vorm en omvang van de bebouwing, maar ook voor het gebruik. De maatschappelijke functie, dat het perceel eveneens sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw heeft, wijkt af van wat in het servituut destijds is vastgelegd.

Het projectgebied krijgt thans een nieuwe invulling, waarbij zowel wonen als zorg mogelijk wordt gemaakt. Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige opzet is zowel het servituut, de voormalige invulling van het perceel als de omgeving van het perceel betrokken. In de nieuwe opzet is meer aandacht voor lucht, licht en groen dan in de bestaande situatie het geval is. De nieuw te bouwen woningen en het zorgcomplex sluiten qua vorm en uitstraling meer aan bij de bestaande woningen in de omgeving dan voorheen het geval was. Qua dichtheid van de bebouwing onderscheidt deze nieuwe ontwikkeling zich echter van de bestaande woonomgeving, in die zin dat er sprake is van een hogere dichtheid. Aan die keuze ligt ten grondslag dat het perceel al sinds het ontstaan van de wijk een hogere bebouwingsdichtheid heeft gekend en anders is ingedeeld en gebruikt dan de rest van de wijk. Het perceel heeft een uniek karakter en onderscheidt zich in die zin van de omgeving. Hetgeen wat in de toekomstige situatie zal worden gerealiseerd op het perceel (woningbouw), past veel beter bij de bestaande omgeving dan het huidige gebruik van het perceel (jeugdzorginstelling).

3.3 Bomen

Binnen het projectgebied bevinden zich zeer veel bomen. Een deel van de bomen zal ten behoeve van de ontwikkeling gekapt moeten worden. De overige bomen blijven echter zo veel mogelijk behouden. Om de bomen die blijven behouden extra te beschermen, zijn er twee beschermingsregimes opgenomen.

Bos

Allereerst wordt er ter plaatse van de groenstrook rondom het plangebied de functie 'Bos' toegekend, met de volgende regeling:

- a. 'Functie Bos': De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied 'functie Bos' hebben de functie 'Bos'.

Deze regeling op zichzelf regelt niks, behalve dat er nu een 'kleurtje' op de kaart kan worden gegeven aan deze functie. Hiermee wordt de functie 'Bos' duidelijk onderscheiden de andere functies, zoals bijvoorbeeld 'Wonen'. Wel mogen conform de algemene regels over functies uitsluitend activiteiten plaatsvinden en bouwwerken worden gebouwd die ter plaatse van de functie zijn toegestaan.

Ten tweede geldt ter plaatse van de 'Bos' de 'activiteit Bos', met de volgende regeling:

- a. 'Activiteit Bos – Verlengde Slotlaan 71': De volgende activiteiten zijn toegestaan in het werkingsgebied 'Bos – Verlengde Slotlaan 71':
 1. groenvoorzieningen.

Deze regeling zorgt ervoor dat uitsluitend bovengenoemde activiteiten toegestaan zijn binnen de 'Bos'. Andere activiteiten zijn hiermee automatisch verboden.

Ten derde geldt er ter plaatse van de 'Bos' een 'Bouwverbod', met de volgende regelingen:

- a. 'Bouwverbod – Verlengde Slotlaan 71': Ter plaatse van het werkingsgebied 'Bouwverbod – Verlengde Slotlaan 71' zijn bouwactiviteiten verboden.
- b. 'Uitsluiten toestemmingsvrije bouwwerken': Ter plaatse van het werkingsgebied 'Bouwverbod' zijn artikelen 22.27, 22.36 en 22.37 niet van toepassing.

In het algemeen is het dus verboden om een bouwwerk te realiseren binnen deze zone. Om dit nog extra kracht bij te zetten, zijn ook toestemmingsvrije bouwwerken (vergunningsvrij) uit de bruidsschat uitgesloten

op deze locatie. Tot slot zijn bouwactiviteiten uitsluitend toegestaan voor zover deze activiteiten expliciet in de regels van het omgevingsplan worden toegestaan. Gezien er ter plaatse van de 'Bos' geen bouwactiviteiten expliciet worden toegestaan, mag hier dus ook niet worden gebouwd.

Bomen buiten de functie Bos

Er bevinden zich ook waardevolle bomen buiten de functie 'Bos'. Deze komen straks hoofdzakelijk binnen de functie 'Wonen'. Ook deze bomen worden beschermd, door de 'waarde – Boom' toe te kennen aan deze bomen. De bomen worden specifiek aangeduid en krijgen alleen ter plaatse van de boom de 'Waarde – Boom'. Dit om te voorkomen dat straks zelf aangeplante bomen en struiken door de nieuwe bewoners niet meer mogen worden gekapt zonder omgevingsvergunning. Uiteraard geldt de (gehele) bomenverordening ook voor nieuwe aanplant.

Hoofdgebouwen zijn straks uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan buiten het bouwvlak, onder voorwaarden. Zodra deze echter worden gebouwd ter plaatse waar ook de 'waarde – Boom' geldt, dient conform de regels met deze waarde rekening te worden gehouden. Bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen dus alleen worden gebouwd indien wordt voldaan aan de regels, waarbij er dus geen werkzaamheden mogen plaatsvinden die de boom beschadigen e.d..

Tot slot wordt voorkomen dat, door het uitsluiten van bepaalde gedeelten van de bomenverordening, bomen gekapt mogen worden vanwege bouwinitiatieven in de tuin.

4 Beleidsverantwoording

4.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende wijziging van het omgevingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Planspecifieke toetsing

Ten aanzien van dit project wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Met de realisatie van onderhavig project worden zestien grondgebonden woningen gerealiseerd. Tevens worden er maximaal 25 zorgappartementen gerealiseerd.

Tevens wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. Met het initiatief wordt een voormalige jeugdgevangenis, welke leeg komt te staan, gesloopt, en wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het deelgebied verbeterd door de toevoeging van groenstructuren. De (zorg)woningen dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Zeist en omgeving.

Met de ontwikkelingen binnen het projectgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

4.2.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl); Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Planspecifieke toetsing

Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van de buitenlucht, geluid en geur en bodemkwaliteit van belang. Deze aspecten worden uitgewerkt in Hoofdstuk 5. De overige aspecten zijn minder/niet relevant voor dit initiatief.

4.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.3.1 Beleid: Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie zijn zeven thema's uitgewerkt. Per thema zijn belangrijke keuzes gemaakt. Hieronder worden de zeven thema's benoemd:

1. Stad en land gezond;
2. klimaatbestendig en waterrobuust;
3. duurzame energie;
4. vitale steden en dorpen;
5. duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. toekomstbestendige natuur en landbouw.

Voor het projectgebied is voornamelijk het thema 'vitale steden en dorpen' van belang. Binnen dit thema focust de provincie op: Voor het projectgebied is voornamelijk het thema 'vitale steden en dorpen' van belang. Binnen dit thema focust de provincie op: Voor het projectgebied is voornamelijk het thema 'vitale steden en dorpen' van belang. Binnen dit thema focust de provincie op:

- Het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in deze visie verwoord. Daarom hanteert de provincie bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot in 2040 in totaal ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

Planspecifieke toetsing

De nieuwe ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de omgeving en de afspraken met de buurt is het niet passend goedkope koopwoningen of (sociale)huurwoningen te realiseren in het deelgebied. Wel worden er maximaal 25 zorgappartementen gerealiseerd, waar een behoefte aan is in de regio. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.3.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de leefomgeving. Zo'n 20 verordeningen, regelingen en besluiten zijn samengevoegd in één provinciale Omgevingsverordening. De regels zijn herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en op elkaar afgestemd. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Om de Omgevingsverordening actueel te houden, wordt de verordening op onderdelen gewijzigd.

Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening vastgesteld. Op 1 maart 2024 is deze eerste wijziging in werking getreden. Voor het overgrote deel bestaat de eerste wijziging uit technische en tekstuele wijzigingen. Regels en toelichtingen zijn verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd. Daarnaast is voor een aantal onderwerpen inhoudelijke wijzigingen opgenomen. Per 1 september 2024 is een tweede wijziging in werking getreden. Deze heeft geen verdere invloed op onderhavig plan.

Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking

- a. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
- b. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 2. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- c. Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater

- a. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied, Boringsvrije zone, Beschermingszone oppervlaktewaterwinning, 100-jaarsaandachtsgebied of Kwetsbare strategische grondwatervoorraad laat geen activiteiten toe die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.
- b. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied, Boringsvrije zone, Beschermingszone oppervlaktewaterwinning, 100-jaarsaandachtsgebied of Kwetsbare strategische grondwatervoorraad bevat regels die de functie voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie beschermen.

Planspecifieke Toetsing

Het plan voldoet aan de door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken, wat blijkt uit de toetsing onder paragraaf 4.3.3. De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling. Onderhavige motivering bevat de onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan.

Er wordt voldaan aan de instructieregels zoals opgenomen in artikel 3.7 van de verordening, betreffende de ruimtelijke bescherming van grond- en oppervlaktewater. In het omgevingsplan worden geen activiteiten toegelaten die een risico vormen voor de winning van water voor menselijke consumptie. Tevens bevat het plan regels ter bescherming van deze functie. Een uitgebreide toetsing hierop is opgenomen in paragraaf 5.17.

Hiermee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.3.3 Beleid: Provinciaal programma Wonen en werken 2023

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW 2023) is op 4 juli 2023 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Dit programma heeft als doel de groei van de provincie te faciliteren door voldoende ruimte te bieden voor woningen en bedrijventerreinen, met aandacht voor zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.

A. Kwantitatieve Doelstellingen:

- a. Woningbouw: Tussen 2023 en 2030 worden bijna 80.000 woningen gepland, waarvan circa 90% binnenstedelijk wordt gerealiseerd. Voor de periode 2030-2040 zijn er plannen voor ruim 60.000 woningen, waarvan naar verwachting 40.000 daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.
- b. Bedrijventerreinen: Er is een groeiende vraag naar bedrijventerreinen, zowel door economische groei als door de herontwikkeling van binnenstedelijke terreinen naar woonlocaties. Eerdere programma's boden al ruimte voor 120 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen. Het huidige programma voegt daar nog eens ruim 27 hectare aan toe

B. Kwalitatieve Kaders en Uitgangspunten:

- a. Woningbouw:
 1. Focus op voldoende betaalbare en duurzame woningen.
 2. Evenwichtige ontwikkeling van stedelijke en groene gebieden.
 3. Energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit.
- b. Werklocaties
 1. Diversiteit in werklocaties.
 2. Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik.
 3. Verduurzaming van bedrijventerreinen

C. Gebiedsgerichte Uitwerking: Het programma bevat analyses en doorkijkjes per (sub)regio, waaronder:

- a. Regio U10
- b. Regio Amersfoort
- c. Regio Foodvalley

De gemeente Zeist valt onder de regio Utrecht (U10). De gemeenten in deze regio zijn voor het grootste deel aangewezen op binnenstedelijke woningbouw. Voor de gemeente Zeist is desalniettemin een uitleglocatie opgenomen van 250 woningen. In totaal zal de gemeente Zeist 2.419 woningen realiseren tot 2030.

Planspecifieke toetsing

Het plan is in lijn met het programma Wonen en Werken van de provincie Utrecht. Voor de gemeente Zeist is het essentieel om gebruik te maken van de flexibiliteit binnen het programma om op maat gemaakte oplossingen te ontwikkelen die passen binnen de regionale context en tegelijkertijd het unieke karakter van de gemeente behouden. Met het initiatief wordt het unieke karakter van de wijk behouden.

Daarnaast wordt aangegeven dat de gemeente Zeist grotendeels is aangewezen op binnenstedelijke ontwikkeling. Door het projectgebied te herontwikkelen wordt er ook een nieuwe impuls aan het gebied gegeven. Hiermee wordt de kwaliteit van het gebied versterkt. Met het initiatief wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in Zeist.

4.3.4 Beleid: Bodem- en waterprogramma 2022-2027

Op 9 februari 2022 heeft de Provincie Utrecht het Bodem- en waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het Bodem- en waterprogramma 2022-2027 is beschreven hoe de provincie werkt aan een duurzaam bodem- en watersysteem en hoe bodem en water bijdragen aan een veilige, vitale en leefbare provincie.

Voor het projectgebied zijn de thema's 'schone bodem en grondwater', 'voldoende water en voorkomen wateroverlast' en 'energie uit bodem en water' van toepassing.

Schone bodem en grondwater

De provincie werkt nauw samen met gemeenten, waterschappen en andere waterpartners om de kwaliteit van het grondwater te beschermen en waar mogelijk te verbeteren. In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW) te realiseren en te zorgen voor voldoende schoon grondwater voor de productie van drinkwater. Het is onzeker of alle KRW-doelen tijdig in 2027 gehaald zullen zijn. Wel zal een belangrijke verbetering zijn gerealiseerd. In de Stuurgroep Water van 20 januari 2021 is afgesproken dat er, binnen de eigen verantwoordelijkheden, aanvullende maatregelen worden genomen in de periode 2022-2027 als dat noodzakelijk blijkt te zijn. Het betreft de doelen:

- Voorkomen of beperken van de inbreng van verontreinigende stoffen in het grondwater.
- Voorkomen van de achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen.
- Realiseren van de doelen voor beschermde gebieden, waaronder waterlichamen bestemd voor menselijke consumptie (drinkwater en water voor de voedings- en genotsmiddelenindustrie).
- Voorkomen van achteruitgang van de kwaliteit van water bestemd voor menselijke consumptie.

Voldoende water en voorkomen wateroverlast

Via samenwerking en regelgeving wil de provincie ervoor zorgen dat er voldoende (niet te veel en niet te weinig) zoetwater beschikbaar is voor de aanwezige functies in de provincie op het gebied van landbouw, natuur, drinkwater en stedelijk gebied. Daarnaast wil de provincie de kwantitatieve toestand van het grondwaterlichaam goed houden. De beschikbare hoeveelheid grondwater moet voldoende zijn om grondwaterafhankelijke functies in stand te houden of te verbeteren. In het bijzonder wordt gedoeld op kwetsbare en vitale functies, zoals waardevolle natuur of winningen voor drinkwater. De provincie ziet erop toe dat de hoeveelheid extra winbaar zoet grondwater van goede kwaliteit uit de strategische grondwatervoorraad ook op de lange termijn en bij extreme groei van de vraag voldoende is om aan de vraag te voldoen. Nieuwe locaties voor de winning van grondwater voor de drinkwatervoorziening worden in de strategische grondwatervoorraad gerealiseerd. De provincie wil een verdere bestrijding van de verdroging ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van de grondwaterafhankelijke natuur in het NNN. Daarnaast moet in 2027 voldaan worden aan de KRW-doelen, wat betekent dat de grondwaterafhankelijke Natura 2000-gebieden hydrologisch op orde zijn.

Energie uit bodem en water

De provincie Utrecht stelt zich ten doel om zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Duurzame energie uit bodem en water kan een belangrijke bijdrage leveren aan het waarmaken van deze ambitie en daarom wil de provincie hier ruimte voor geven. Beschikbare duurzame bronnen uit bodem en water zijn in te delen in drie categorieën: ondiepe bodemenergie, aquathermie en aardwarmte. Voor alle technieken geldt dat verkeerd of onzorgvuldig gebruik kan leiden tot negatieve effecten op mens, bodem, water en milieu. De benutting van duurzame energie uit bodem en water moet dus veilig en verantwoord gebeuren en daarom stelt de provincie voorwaarden. Dit sluit aan bij de ambities ten aanzien van een gezonde en veilige provincie uit de Omgevingsvisie en het in ontwikkeling zijnde programma Gezond en Veilig provincie Utrecht. Als gevolg van de energietransitie zal er steeds meer vraag zijn naar duurzame energie uit bodem en water. Toenemend gebruik van de ondergrond vraagt wel om goede afstemming met de andere functies en het andere gebruik in de provincie. Andere vormen van mijnbouw dan aardwarmte, zoals (fossiele) olie- en gaswinning, vindt de provincie niet passen bij duurzaam gebruik van het bodem- en watersysteem en duurzame energievoorziening. Deze mijnbouwactiviteiten zullen zoveel mogelijk geweerd worden.

Planspecifiek Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke belangen van dit beleid geraakt. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

4.3.5 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Utrecht.

4.4 Beleid: Hoogheemraadschap en overig waterbeleid

4.4.1 Beleid: Waterbeheerprogramma 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst'

Op 22 december 2021 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden het waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Stroomopwaarts samen voor de toekomst' vastgesteld. Het programma beschrijft de ambities en inzet van het waterschap voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied. Met dit programma geeft het waterschap partners en bewoners inzicht in waar het waterschap voor staat.

Het programma bevat de volgende doelen:

- Schoon en gezond water: Het programma beschrijft de ambities en inzet voor schoon en gezond water;
- Duurzaamheid: Ze streven naar duurzaamheid in hun waterbeheer;
- Waterveilig en klimaatbestendig gebied: Ze werken aan een waterveilig en klimaatbestendig gebied;
- Samenwerking: Ze willen samen met hun partners werken aan de uitdagingen van de toekomst, zoals klimaatverandering, bodemdaling en energietransitie;
- Sturende rol in ruimtelijke ordening: Ze willen als waterschap meer aan het roer zitten om water een sturende rol in de ruimtelijke ordening te geven;

- **Energietransitie:** Ze zien kansen in de energietransitie, zoals aquathermie, warmte uit water.

Planspecifieke toetsing

Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

4.4.2 Regels: Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024 ontstaat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet) de regels en voorschriften die nodig zijn voor het beheer van watersystemen, waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit binnen het beheergebied van het waterschap.

De Keur is beleidsneutraal 'technisch' omgezet naar de Waterschapsverordening om aan de randvoorwaarden en standaarden van de Omgevingswet te voldoen. De waterschapsverordening is niet klaar. Vanaf 2024 werkt het hoogheemraadschap aan het verbeteren, vereenvoudigen en het modelleren van nieuw vast te stellen beleid op het gebied van o.a. waterkwaliteit, klimaat, ecologie.

Per 1 januari 2025 is de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024 in werking getreden. Deze verordening vervangt de eerdere Keur 2018 en is opgesteld in overeenstemming met de Omgevingswet. De nieuwe verordening is volledig afgestemd op de Omgevingswet, wat zorgt voor een uniformere en meer samenhangende regelgeving binnen het waterbeheer.

Planspecifieke toetsing

Het initiatief dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het initiatief raakt verder geen specifieke onderdelen van de verordening. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie beleid Hoogheemraadschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Voor de uitwerking/resultaten van het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 5.17.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Eerste Zeister Omgevingsvisie

De *Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023–2026* beschrijft hoe de gemeente Zeist de kwaliteit van de fysieke leefomgeving wil behouden en versterken. Het document is opgesteld in het kader van de Omgevingswet en vormt de leidraad voor ruimtelijke keuzes binnen de gemeente. De visie biedt houvast bij het maken van plannen en afwegingen rondom onderwerpen zoals wonen, natuur, mobiliteit, duurzaamheid, gezondheid, cultuur en economie. De gemeente Zeist legt hierin nadruk op samenhang, participatie en het koesteren van wat de gemeente uniek maakt.

Centrale gedachte in de visie is het werken vanuit kernwaarden – kwaliteiten die typerend zijn voor Zeist en die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen:

- a. **Duurzaam:** Zeist streeft naar een energieneutrale toekomst in 2050. Dat betekent onder meer investeren in hernieuwbare energie (zon en wind), aardgasvrije wijken, circulaire economie en klimaatbestendige inrichting van de ruimte. Ook de natuurlijke omgeving moet weerbaarder worden tegen droogte, hitte en hevige neerslag.
- b. **Groen en parkinclusief:** Groen is het hart van Zeist – zichtbaar in bossen, parken, lanen en groene wijken. De gemeente wil dit behouden, versterken en verweven met nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent bouwen mét oog voor natuur, flora en fauna, en het versterken van verbindingen met grotere natuurgebieden zoals de Utrechtse Heuvelrug
- c. **Cultuur en historie:** De rijke geschiedenis van Zeist komt tot uiting in het Slot, de Lustwarande, buitenplaatsen, religieus erfgoed en oude dorpsstructuren. Deze kenmerken geven Zeist haar allure en worden gekoesterd als onderdeel van de identiteit. Historie is geen belemmering, maar een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen.
- d. **Verscheidenheid in woon- en leefgebieden:** Zeist kent grote diversiteit: van het dorpse Austerlitz tot het stedelijke Vollenhove. Elke buurt heeft een eigen sfeer, woningtypologie en sociale structuur. Die

identiteit wordt erkend en beschermd, zodat bewoners zich blijven herkennen in hun omgeving – of het nu gaat om rust, levendigheid, groen of sociale verbondenheid.

- e. Zorgzaam en inclusief: Een goed leven in Zeist betekent een gezonde leefomgeving, ruimte voor ontmoeting en een samenleving waarin iedereen mee kan doen. De visie zet daarom in op inclusiviteit, welzijn, sociale netwerken en voorzieningen dichtbij huis – voor jong en oud, arm en rijk.
- f. Dorpse waarden met stadse allure: Zeist is geen stad, maar biedt wel veel stedelijke voorzieningen zoals een ziekenhuis, theater en een breed winkel- en cultuuraanbod. Die combinatie van dorpschaal en stedelijke kwaliteit maakt Zeist uniek en aantrekkelijk voor bewoners én bedrijven.

Naast deze waarden behandelt de visie acht inhoudelijke thema's – zoals energie, mobiliteit, wonen en economie – en koppelt die aan gebiedsspecifieke kwaliteiten. Elk initiatief moet getoetst worden aan de waarden in de buurt, zodat plannen passen bij wat bewoners belangrijk vinden. De "waardenweger" in de visie helpt bij het afwegen van belangen als waarden met elkaar botsen.

Lyceumkwartier – Zeist

Het Lyceumkwartier is een bosrijke en karakteristieke woonbuurt gelegen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug en maakt deel uit van zowel het Natuurnetwerk Nederland als de Stichtse Lustwarande. De buurt valt op door haar groene omgeving, monumentale lanenstructuur en centrale ligging in Nederland. De wijk kent voornamelijk jaren '30-woningen op ruime percelen, wat bijdraagt aan het lommerrijke en rustige karakter dat bewoners graag willen behouden.

Naast het woonkarakter zijn er diverse voorzieningen aanwezig, waaronder scholen, kinderopvang, sportverenigingen, jeugdzorginstellingen en het ziekenhuis. Ook de hoofdvestiging van de Vogelbescherming bevindt zich hier. De bewoners hebben in 2018 gezamenlijk een wijkvisie opgesteld waarin zij hun toekomstbeeld en kernwaarden verwoorden.

Sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden:

- a. Woon- en leefplezier – Een prettige, rustige en groene woonomgeving.
- b. Groenbeleving – Natuur als wezenlijk onderdeel van het dagelijks leven.
- c. Gastvrijheid – Een open en betrokken buurtgemeenschap.
- d. Veiligheid – Fysieke en sociale veiligheid worden als basisvoorwaarde gezien.
- e. Biodiversiteit stimuleren – Actieve inzet voor natuurwaarde en soortenrijkdom.

Ruimtelijke kernwaarden:

- a. Groene ecologische corridor – De buurt vormt een belangrijk onderdeel van de noord-zuid verbinding door Zeist.
- b. Zichtassen Slot Zeist – Behoud van monumentale wijkstructuur met lange zichtlijnen.
- c. Ruime kavels – Woningbouw in lage dichtheid voor behoud van groene uitstraling.
- d. Naleving Servituut Schaerweijder Bosschen – Respect voor historische afspraken over het gebruik van het gebied.
- e. Jaren '30-architectuur – Het behoud van karakteristieke bebouwing is essentieel voor de identiteit.

De ambitie is om de historische en landschappelijke structuren, zowel binnen de wijk als in aangrenzende gebieden, te behouden en waar nodig te versterken. Volgens de welstandsnota is het Lyceumkwartier waardevol vanwege de combinatie van villabebouwing, royale beplanting en ruime opzet. Deze kwaliteiten vormen het fundament voor toekomstig beleid en ontwikkeling binnen deze bijzondere woonwijk.

Planspecifieke toetsing

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in de realisatie van zestien grondgebonden woningen en maximaal 25 zorgwoningen. Deze ontwikkeling sluit op diverse punten goed aan bij de uitgangspunten van de *Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023–2026* en de specifieke waarden van het Lyceumkwartier.

Het Lyceumkwartier wordt gekenmerkt door een groene, ruim opgezette woonomgeving met een sterke nadruk op behoud van natuur, ruime kavels en architectuur in de sfeer van de jaren '30. De nieuwe woningen, waarvan een deel aan de Verlengde Slotlaan wordt gerealiseerd, sluiten qua typologie – twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen – goed aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De situering van de woningen zorgt ervoor dat ze visueel passen in het straatbeeld en aansluiten op de bestaande wijkstructuur.

Daarnaast draagt het plan bij aan het behoud en de versterking van de groene identiteit van de wijk. In de stedenbouwkundige opzet is expliciet aandacht besteed aan licht, lucht en ruimte. Daarmee sluit het aan op de ruimtelijke kernwaarden van het Lyceumkwartier, zoals de groene allure, de monumentale lanenstructuur en de inpassing in het ecologische netwerk van de Utrechtse Heuvelrug.

Vanuit het perspectief van de gemeentebrede omgevingsvisie speelt de toevoeging van zorgwoningen een belangrijke rol. Door de integratie van maximaal 25 zorgappartementen met een maatschappelijke functie, wordt invulling gegeven aan de Zeister kernwaarde van een zorgzame en inclusieve samenleving. Dit draagt bij aan een gemengde en toekomstbestendige wijk waar ruimte is voor verschillende doelgroepen.

De herontwikkeling respecteert daarnaast de bijzondere ligging van het perceel, dat al sinds de jaren '50 een afwijkende functie en bebouwingsdichtheid kent ten opzichte van de omliggende villawijk. Door het realiseren van nieuwe woningen in een opzet die beter aansluit bij de omgevingskwaliteit, wordt de overgang tussen de bestaande buurt en het voormalige jeugdzorgcomplex verzacht. Hierdoor ontstaat een meer vanzelfsprekende inbedding van het perceel binnen de wijk.

4.5.2 Propositie van Zeist

Op 6 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Zeist ingestemd met de 'Propositie van Zeist'. Met de propositie wordt aangegeven hoe de gemeente de toekomst en de doelen ziet. Het is een uitnodigend perspectief. De Propositie geeft de ambities en de richting aan waar en hóé Zeist belangrijke maatschappelijke opgaven een plek kan geven. Zoals bijvoorbeeld de realisatie van voldoende betaalbare woningen. 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 zes waarden onderscheiden die Zeist uniek maken. De opgaven staan beschreven als ontwikkelkansen en geven een idee naar welke oplossingen de gemeente zoekt: woningbouw, mobiliteit, natuur en biodiversiteit, duurzaamheid en andere opgaven. Ten slotte formuleert de Propositie negen onderzoeksrichtingen. Dit zijn plekken waar en manieren waarop nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Met betrekking tot inclusiviteit en woningbouw wordt gesteld dat woonvormen met zorg in alle wijken voor de ouderen van Zeist van belang is. Bepaalde doelgroepen, die niet geheel zelfstandig kunnen wonen, komen moeilijk aan een plek. Er is behoefte aan toegankelijke woningen voor onze ouderen, al dan niet gekoppeld aan zorg, zodat ze uit hun inmiddels te grote woning kunnen doorstromen. Bij voorkeur wel in hun vertrouwde omgeving van buurt, wijk of dorp. Ook andere zorgdoelgroepen moeten vaker thuis blijven wonen, wat om geschikte woonvormen vraagt. Die zijn maar beperkt aanwezig. Tot slot is speciale aandacht voor verduurzaming van de woningen noodzakelijk, gericht op een energieneutraal Zeist in 2050.

Planspecifieke toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een woonvorm met zorg gerealiseerd. 25 zorgwoningen in de vorm van appartementen komen in een wijk met grondgebonden woningen. Dit zorgt ervoor dat mensen met een zorgbehoefte binnen de gemeente Zeist de mogelijkheid hebben om binnen de gemeente Zeist te blijven. Dit sluit aan bij de gedachte van de 'propositie van Zeist'.

4.5.3 Woonvisie Zeist 2021-2025

De 'Woonvisie Zeist 2021-2025' betreft een actualisatie van de woonvisie 2016-2020. De ambitie van de visie is dat iedereen in Zeist zich thuis moet kunnen voelen en prettig kan wonen. Hierbij is duurzaamheid een belangrijk onderwerp, gezien Zeist als gemeente in 2050 energieneutraal wil zijn. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Bijzondere doelgroepen;
- Duurzaam wonen
- Nieuwbouw en differentiatie;
- Sociale huurwoningen;
- Wonen, zorg en welzijn.

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, so-

ciale samenhang en de omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk.

De woningbehoefte in de regio Utrecht blijft ook komende jaren groot en de aantrekkingskracht die de gemeente Zeist heeft, zorgt ervoor dat er ook komende jaren afzetmogelijkheden zijn en dus nieuwe woningbouwontwikkelingen van de grond zullen komen.

Planspecifieke Toetsing

Ter plaatse van het projectgebied worden zestien grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen worden uitgevoerd als vrijstaande woning of twee-aaneen woning. Deze woningen sluiten niet per se aan bij de woonvisie. De woningen die conform de woonvisie gebouwd zouden moeten worden sluiten niet aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Binnen het plangebied wordt expliciet wel aangesloten op de bebouwing in de omgeving. Hier staan voornamelijk (grote) vrijstaande en twee-aaneen woningen. De woningen worden uiteraard duurzaam uitgevoerd. Tevens is het aansluiten op de bebouwing in de omgeving ook de wens van de buurt.

Er wordt echter wel ruimte geboden voor bijzondere doelgroepen en zorg en welzijn. Achter op het terrein wordt een appartementengebouw gerealiseerd, waarbinnen zorgwoningen komen. De doelgroep van deze zorgwoning is in het beginsel ouderen met dementie. Deze zorgwoningen worden in het goedkope segment aangeboden. Binnen de gemeente Zeist zijn weinig goedkope zorgwoningen beschikbaar. Om deze reden kan worden afgeweken van hetgeen wat in de woonvisie is vastgesteld voor wat betreft de grondgebonden woningen.

4.5.4 Mobiliteitsvisie en Mobiliteitsplan 2022-2027

Op 20 mei 2023 is de mobiliteitsvisie vastgesteld. Deze visie is doorvertaald naar een mobiliteitsplan. In dit plan zijn de ambities en speerpunten uit de Mobiliteitsvisie uitgewerkt in concrete maatregelen.

Planspecifieke Toetsing

De ontwikkeling raakt geen aspecten uit de mobiliteitsvisie of het mobiliteitsplan. Nadere toetsing aan dit aspect wordt niet nodig geacht.

4.5.5 Parkeerbeleidsnota Zeist

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota deel A Gemeente Zeist 2024-208' en 'Parkeerbeleidsnota deel B Gemeente Zeist 2024-2028'. In deze nota zijn onder andere de autoparkeernormen opgenomen.

In de parkeerbeleidsnota worden per functie parkeernormen gehanteerd. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande (vergunde) situaties.

Planspecifieke toetsing

Het plan voldoet aan de parkeernormen zoals gesteld in de 'Parkeerbeleidsnota deel B'. Zie voor een nadere toetsing paragraaf 5.9.

4.5.6 Klimaatbestendig Zeist

In de nota Klimaatbestendig Zeist is een route uitgezet naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. Voor nieuwbouw en herinrichtingsprojecten zijn in de bijlagen bij de nota concrete doelen en ambities uitgewerkt ten aanzien van wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid. Het klimaat verandert als gevolg van de opwarming van de aarde. De precieze verandering hangt af van veel factoren, maar duidelijk is dat de weersomstandigheden in Nederland extremer worden. Nederland krijgt te maken met heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer en hetere zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, wil gemeente Zeist investeren in een klimaatbestendige inrichting. Door nu de juiste dingen te doen, zorgen Zeist er voor dat er ook straks een prettige leefomgeving is voor iedereen. De gemeente zet in op het goede leven in Zeist.

Planspecifieke toetsing

Het projectgebied ligt in een groene omgeving. Tevens bevinden zich veel bomen in het projectgebied. Het doel is om zoveel mogelijk van deze bomen te behouden. Daarnaast is er rekening gehouden met de factoren wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid. Al deze aspecten komen aanbod in paragraaf 5.9, waar deze uitgebreid worden getoetst. De aspecten omtrent water zijn tevens verder uitgewerkt in paragraaf 5.17.

4.5.7 Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist'

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

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

- S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ) Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopen tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- S3; Het netwerk van lanen en wegen Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- S4; Parken en plantsoenen Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- T1; Bomen Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- T2; Recreatief medegebruik Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- T3; Natuurwaarden Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en –beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- T4; Tuinen De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- T5; Buurt- en wijkinitiatieven Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.

Planspecifieke toetsing

Er zal geen sprake zijn van openbaar groen. De gemeente zal geen groenpercelen overnemen van de ontwikkelaar. De groenstructuur die om het projectgebied heenloopt zal worden beheerd door een VVE. Daarnaast blijven zoveel mogelijk bomen binnen het projectgebied behouden.

4.5.8 Biodiversiteitsvisie Zeist

De biodiversiteitsvisie van de gemeente Zeist richt zich op het bevorderen van biodiversiteit door het creëren van meer leefruimte voor planten en dieren, het verbeteren van de kwaliteit van deze gebieden, en het verbinden van natuurlijke leefgebieden. Belangrijke elementen zijn het aanleggen van natuurverbindingen tussen de Utrechtse Heuvelrug en omliggende gebieden, het verbeteren van groengebieden in de bebouwde kom, en specifieke aandacht voor bedreigde soorten zoals wilde bijen. Zeist wil onder andere een bijencorridor aanleggen om de populaties van wilde bijen te ondersteunen.

Daarnaast speelt de betrokkenheid van bewoners een cruciale rol. Ze worden aangemoedigd om actief bij te dragen aan biodiversiteit, bijvoorbeeld door natuurinclusief tuinieren en het beheren van gemeentelijk groen. Ook werkt de gemeente samen met organisaties zoals Staatsbosbeheer en Utrechts Landschap om natuurprojecten te realiseren.

De visie wordt verder uitgewerkt met specifieke maatregelen zoals het aanpassen van maaibeeld, het planten van inheemse soorten, en het realiseren van faunapassages bij wegen en spoorlijnen

Planspecifieke toetsing

Het projectgebied is te klein om een grote bijdrage te leveren aan het bevorderen van de biodiversiteit. Het projectgebied maakt geen deel uit van natuurverbindingen. Wel worden de bestaande bomen in het projectgebied zoveel mogelijk gehandhaafd, worden er nieuwe bomen aangeplant en wordt de toegepaste verharding tot een minimum gehouden. In vergelijking tot de bestaande situatie komt er meer ruimte voor flora en fauna om in het projectgebied te floreren.

4.6 Omgevingswaarden

4.6.1 Omgevingswaarden

De gemeente heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet van toepassing.

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 (Wettelijk) kader

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het projectgebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

5.2.2 Onderzoek

Het projectgebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Hinderveroorzakende functies in het projectgebied

Binnen het projectgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het projectgebied

Onderzocht moet worden of de functies in het projectgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het projectgebied. In de nabijheid van het projectgebied bevinden geen hinderveroorzakende functies. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woningen goed ingepast kunnen worden in een gebied met overwegend woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 (Wettelijk) kader

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigen en -aantastingen.

5.3.2 Onderzoek

In de huidige situatie zijn de gronden maatschappelijk in gebruik, waarbij er ook sprake is van een woonfunctie in de vorm van een gesloten inrichting. De gronden zullen in de toekomst in gebruik worden genomen als woonlocatie. Deze functie wordt niet als gevoeliger aangemerkt dan de bestaande functie. Aangenomen kan worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende geschikt is voor de nieuwe functie.

Desalniettemin is er in 2015 een verkennend bodemonderzoek, in 2020 een actualiserend bodemonderzoek en in 2024 wederom een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag. Deze zijn te raadplegen in de bijlage van deze Motivering. Hieronder worden de bevindingen van de onderzoeken kort besproken.

Bronlocaties

De gestelde hypothese, dat ter plaatste van de bovengrondse opslagtank voor diesel verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. In 2015 en 2020 zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen minerale olie in de bovengrond aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aan minerale olie en vluchtige aromaten gemeten.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank zijn in het onderzoek uit 2015 geen verhogingen aan minerale olie vastgesteld. De tank is niet meer aanwezig. Derhalve wordt er geen nieuwe verontreiniging verwacht. Deze deellocatie is niet opnieuw onderzocht.

Ter plaatse van de slootdempingen is in het onderzoek uit 2015 geen afwijking in zowel de bodemopbouw als -kwaliteit vastgesteld. Deze deellocatie is niet opnieuw onderzocht.

Overige terrein

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van het overige terrein lichte verhogingen worden verwacht, is bevestigd.

In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verhogingen aan lood en koper aangetoond. De resultaten van het actualiserend bodemonderzoek komen globaal overeen met de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uit 2015. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. Het grondwater bevat plaatselijke lichte verhogingen aan barium en zink. Deze verhoogde waarden vormen geen belemmering voor de beoogde nieuwe functies.

De resultaten van het verkennend onderzoek en actualiserend onderzoek geven in voldoende mate de milieukundige kwaliteit van de locatie weer. Ter plaatse van de asfaltverharding is tijdens het verkennend bodemonderzoek indicatief geen PAK-houdende laag aangetoond.

Tijdens het onderzoek uit 2015 en 2020 zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbest onverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Aanbevelingen

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Op basis van het uitgevoerde verkennend en de twee actualiserende bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.4 Duurzaamheid

5.4.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie'. Op 'klimaatadaptatie' wordt ingegaan in paragraaf 5.10.

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

5.4.2 Onderzoek energietransitie

De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd en met een (lucht)warmtepomp worden uitgerust. Deze warmtepomp zal zorgen voor het verwarmingssysteem. Daarnaast zullen op de woningen zonnepanelen worden geplaatst of mogelijkheden zijn voor de nieuwe bewoners om zonnepanelen te plaatsen.

5.4.3 Onderzoek circulariteit

Tijdens de sloop van de huidige bebouwing zal gekeken worden of het mogelijk is om materialen te hergebruiken tijdens de bouw en realisatie van de nieuwe woningen.

5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect duurzaamheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.5 Erfgoed

5.5.1 (Wettelijk) kader

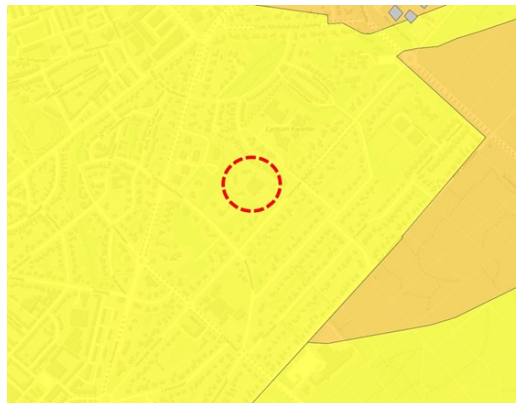
Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.5.2 Onderzoek

De gemeente Zeist heeft een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie uit laten voeren voor het gehele grondgebied van Zeist. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven op navolgende afbeelding.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Archeologie

Op basis van deze verwachtingskaart is de archeologische verwachting laag. Plannen die groter dan 10 ha. zijn dienen een archeologisch rapport te overleggen. Onderhavige ontwikkeling zit ruim onder deze grens. Desalniettemin is door Hamaland in maart 2018 een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage bij deze Motivering. Het bureauonderzoek bevestigt dat er een lage archeologische verwachting geldt voor het projectgebied, met uitzondering van de Nieuwe Tijd, toen het projectgebied deel uitmaakte van de uitgestrekte tuinen van Slot Zeist. Door de bebouwing is er echter, naar alle waarschijnlijkheid, grote bodemverstoring opgetreden. Er dient geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Cultuurhistorie

In en in de omgeving van het projectgebied ligt geen cultuurhistorisch waardevol erfgoed. Beschermd maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect erfgoed geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.6 Geluid

5.6.1 (Wettelijk) kader

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze Geregels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

5.6.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2025 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage van deze Motivering raadpleegbaar. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van dit onderzoek behandeld.

Selectie van geluidsbronnen

De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de zones rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In de omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich wegen. Industrieterreinen en spoorlijnen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. De ontwikkeling ligt in de geluidaandachtsgebieden van 200 meter van de Verlengde Slotlaan, Boulevard en de Valckenboschlaan. Voor deze drie gemeentelijke wegen (Verlengde Slotlaan, Boulevard en Valckenboschlaan) is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Resultaten

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen, bedraagt 43 dB. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

Eindconclusie Bkl

Aangezien bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl is realisatie van de woningen vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.

Eindconclusie Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 4.102 van het Bbl geldt een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 43 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(43-33=)$ 10 dB worden bereikt.

Gezien de minimale geluidsisolatie van een standaard gevelconstructie is een bouwakoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.7 Gezonde leefomgeving

5.7.1 (Wettelijk) kader

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

5.7.2 Onderzoek

Gelet op de aard en schaal van het initiatief zullen er geen aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn. Gelet op de overige omgevingsaspecten is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.8 Groenwaarden en landschap

5.8.1 (Wettelijk) kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren, leidingen en de energietoets.

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot groenwaarden en landschap. Hoewel de Omgevingswet geen specifieke regeling bevat voor groenwaarden en landschappelijke

waarden, betekent dit niet dat deze aspecten buiten beschouwing blijven. De wet biedt gemeenten en andere overheden de ruimte om binnen hun omgevingsvisies, omgevingsplannen en andere instrumenten invulling te geven aan de bescherming en ontwikkeling van deze waarden.

Groen en landschap maken onderdeel uit van de bredere doelstelling van de wet om een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving te waarborgen en de kwaliteit ervan te verbeteren. Gemeenten kunnen in hun omgevingsvisie bijvoorbeeld aangeven hoe zij waarde hechten aan groene structuren, biodiversiteit, landschappelijke identiteit of natuur-inclusieve ontwikkeling. Deze visie vormt vervolgens het kader voor toekomstige keuzes in de inrichting van de leefomgeving.

5.8.2 Onderzoek

Door Buro Lubbers is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de groenwaarden binnen het projectgebied. Tevens is op basis van het landschap en de omgeving een aanpassing gedaan aan het stedenbouwkundig plan. Hiermee sluit het plan beter aan op de omgeving.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt voldoende rekening gehouden met de groenwaarden en landschap bij het initiatief. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect groenwaarden en landschap geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.9 Infrastructuur

5.9.1 (Wettelijk) kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren, leidingen en de energietoets.

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Zeist heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

(Hoofd)leidingen en kabels worden beschermd door beschermingszones op te nemen in het omgevingsplan. Dit staat gelijk aan de manier waarop hoofdleidingen beschermd werden onder de Wro.

5.9.2 Onderzoek

Verkeer

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van zestien grondgebonden woningen, waarvan zes vrijstaande en tien twee-aaneen gebouwde woningen. Daarnaast worden maximaal 25 appartementen gerealiseerd in de vorm van zorgwoningen.

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2024 'Parkeerkencijfers 2024'. Er wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad 'sterk stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Type woning	verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	totale verkeersgeneratie per type woning
Vrijstaand	8,2	6	49,2

Twee-aaneen	7,8	10	78
Gestapeld - zorgwoning	2,4	25	60

Er wordt worst-case vanuit gegaan dat de zorgwoningen vier keer per week worden bevoorrad met middelzware vrachtwagens. In totaal zijn dit 0,6 extra voertuigbewegingen per dag.

In totaal zorgt de ontwikkeling voor 188 verkeersbewegingen per dag. Het projectgebied wordt ontsloten op de Verlengde Slotlaan. Deze ontsluitingsweg heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen op te kunnen vangen.

Daarnaast zal de jeugdzorg inrichting verdwijnen, waardoor de verkeersbewegingen die aan deze functie kunnen worden toegekend ook verdwijnen. Het is echter niet bekend hoeveel verkeersbewegingen per dag aan de jeugdzorg inrichting toe te schrijven zijn. Verwacht wordt dat per saldo er maximaal een kleine toename aan verkeersbewegingen ontstaat.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de 'Parkeerbeleidsnota deel B Gemeente Zeist 2024-2028' van de gemeente Zeist. Het projectgebied ligt in 'Gebied B'.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woning groter dan 130 m2 BVO	16	1,3	20,8
Zorgwoning	25	0,5	11

De minimale parkeerbehoefte komt daarmee op, afgerond, 32 parkeerplaatsen. De vrijstaande woningen zullen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein krijgen. Daarnaast is er ruimte voor parkeren binnen het projectgebied langs de woningen in het geval er veel bezoek aanwezig is. De twee-aaneen gebouwde woningen zullen tevens twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein krijgen. Hiermee wordt de volledige parkeerbehoefte van de woningen op eigen terrein opgelost.

Tot slot zal er voor de zorgwoningen een parkeerterrein bij het appartementengebouw worden gerealiseerd. Er zullen minimaal 11 parkeerplaatsen beschikbaar komen voor de zorgwoningen. Hiermee wordt de parkeerbehoefte van de zorgwoningen volledig op eigen terrein opgelost.

Leidingen

In en om het projectgebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het projectgebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

Energietoets

Gezien de reeds aanwezige stroomvoorziening voor het jeugdzorgcomplex is de verwachting dat de stroomaansluiting omgezet kan worden en dat op deze locatie snel stroom voor de woningen aangelegd kan worden. Dit alles dient wel in overleg plaats te vinden met de energiebeheerder.

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect infrastructuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.10 Klimaatadaptatie

5.10.1 (Wettelijk) kader

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie hoofdstuk 4).

5.10.2 Onderzoek

Met behulp van de klimaateffectatlas is voor de thema's wateroverlast, hittestress, droogte en overstroming bekeken in hoeverre deze een rol spelen bij de ontwikkeling binnen het projectgebied. Onderstaand wordt hier een korte samenvatting van gegeven.

- **Wateroverlast.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied veel plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. In paragraaf 5.18 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect water en hoe om te gaan met eventuele wateroverlast.
- **Hittestress.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het projectgebied voornamelijk koeler zal zijn op warme dagen. De warmere locatie is tussen de huidige bebouwing, de koelere locatie is het overige projectgebied. Dit is gebaseerd op de huidige situatie. De geplande nieuwbouwwoningen zijn goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Tevens bevindt het projectgebied zich in een bomenrijke omgeving, waar veel minder sprake is van hittestress. De bomen zorgen voor schaduw en daarmee verkoeling.
- **Droogte.** De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het projectgebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het projectgebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige, deels onbebouwde situatie ook zo is. Het projectgebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het projectgebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- **Overstroming.** De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen risico's op overstromingen zijn in het projectgebied. Er hoeven dan ook geen specifieke maatregelen getroffen te worden.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect klimaatadaptatie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.11.1 (Wettelijk) kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detail-

handelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4). Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

5.11.2 Onderzoek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van zestien grondgebonden woningen en maximaal 25 zorgwoningen in de vorm van appartementen. Om deze reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering. Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.11.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

5.12 Luchtkwaliteit

5.12.1 (Wettelijk) kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

5.12.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sloop van een jeugdgevangenis en de realisatie van woningen en zorgwoningen in het projectgebied. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in het projectgebied tussen 2022 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het rekenpunt (51626268_193942) dat het dichtst bij het projectgebied ligt kent de volgende gemeten waarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2024:

- NO₂: 13,4294 µg/m³
- PM₁₀: 16,0345 µg/m³
- PM_{2,5}: 8,843 µg/m³

Voor NO₂ en PM₁₀ verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 20 µg/m³. De hoeveelheid NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het projectgebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.13 Natuur

5.13.1 (Wettelijk) kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.13.2 Onderzoek

Door Koenders & Partners is in maart 2019 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Gezien de quickscan van Koenders & Koenders reeds in 2019 was uitgevoerd, was het noodzakelijk een update uit te voeren. Deze update is uitgevoerd door Foreest Groenconsult. Beide rapportages zijn raadpleegbaar in de bijlage

van deze Motivering. De belangrijkste resultaten uit de onderzoeken zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Oostelijke Vechtplassen' op circa 12 km afstand van het projectgebied.

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht.

Om deze reden is door Buro Ontwerp & Omgeving in november 2024 een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt in de gebruiksfase. Er is dus geen significante toename als gevolg van het initiatief. Er is ook voor de realisatiefase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Ook in de realisatiefase blijkt dat er geen depositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt. De Voortoets stikstof en de AERIUS-berekeningen zijn raadpleegbaar als bijlagen van deze Motivering.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. In het gebied zijn geen lijnvormige structuren aanwezig die dienen als ecologische verbinding tussen gebieden. Effecten van een herontwikkeling van het projectgebied op de beschermde gebieden zijn gezien de afstand tot deze gebieden niet te verwachten.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden.

Vleermuizen

Bij alle gebouwen zijn rondom open stootvoegen en spouwmuren aanwezig. Deze open stootvoegen zijn geschikt als invliegopeningen voor vleermuizen en geven toegang tot de spouwmuur. Spouwmuren worden door vleermuizen graag als verblijfplaats gebruikt. Daarnaast zijn er in die gebouwen ook kieren bij de boeiborden aanwezig, waardoor er achter de boeiborden mogelijk ook verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. In één gebouw zitten invliegopeningen bij de dakpannen en het dak is daarmee ook geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In de bomen zijn geen holtes of scheuren geconstateerd die door vleermuizen als verblijfplaats kunnen worden gebruikt. Het bosgebied wordt mogelijk wel als foerageergebied en vliegroute gebruikt. Echter zal dit gezien de omgeving niet om essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes gaan. In het gebied is een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen benodigd.

Nader onderzoek vleermuizen

Door Foreest Groen Consult is in november 2022 een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering. Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek kort behandeld.

Het bestaande complex bevat 10 unieke verblijfplaatsen (6 zomerverblijfplaatsen, 3 paarverblijfplaatsen en één gecombineerde zomer/paarverblijfplaats) van de gewone dwergvleermuis. Een ontheffing aanvraag voor de Wet natuurbescherming voor de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is noodzakelijk.

Vanuit de provincie Utrecht is na het indienen van het nader onderzoek naar vleermuizen het verzoek gekomen om onderzoek uit te voeren naar de Hazelworm en de Levendbarende hagedis.

Nader onderzoek Hazelworm en Levendbarende hagedis

Door Foreest Groen Consult is in september 2024 een nader onderzoek naar de Hazelworm en Levendbarende hagedis uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering. Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek kort behandeld.

Er is tijdens het onderzoek op geen van de bezoeken een hazelworm of levendbarende hagedis waargenomen onder de reptielplaten of bij het rondes lopen. Het is daarom uitgesloten dat deze twee soorten in het plangebied aanwezig zijn.

Plan van aanpak en ontheffing Wnb

In maart 2023 is door Foreest Groen Consult een plan van aanpak opgesteld voor de bescherming van de gewone dwergvleermuis. Dit plan van aanpak is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering. Na het opstellen van het plan van aanpak is er bij de provincie Utrecht een aanvraag ingediend voor een 'ontheffing soortenbescherming'. Op 29 februari 2024 is de ontheffing definitief verleend. De ontheffing is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering. Met het voldoen aan de voorschriften bij de ontheffing vormen beschermde diersoorten geen belemmering meer voor het uitvoeren van het initiatief.

Te kappen houtopstanden binnen projectgebied

Ten behoeve van de ontwikkeling dienen bomen gekapt te worden. Voor alle te kappen bomen is individueel bekeken op een eventueel belang voor beschermde dieren. Van elke boom is een beoordeling gemaakt waarin de gegevens van de boom zijn opgenomen, welke gebruikt kan worden bij het aanvragen van een kapvergunning. De Boom Effect Analyse uitgevoerd door Pius Floris is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering.

5.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.14 Niet-gesprongen explosieven

5.14.1 (Wettelijk) kader

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Van al het explosieve materiaal dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is ingezet, verschoten of afgeworpen, is een gedeelte om verschillende redenen niet tot uitwerking gekomen of gebracht.

In Nederland kennen we geen wet- en regelgeving of landelijk beleid dat richting geeft aan de omgang met risico's/gevaren van niet-gesprongen explosieven, tenminste waar het gaat om publieke risico's (dus anders dan het arbeidsomstandighedenrisico). Er is dus geen sprake van landelijke risiconormen over welke risico's/gevaren van niet-gesprongen explosieven al dan niet aanvaardbaar zijn. Dit betekent dat het lokaal bevoegd gezag een eigen afweging moet maken op grond van haar verantwoordelijkheid voor de openbare veiligheid over de acceptatie van risico's/gevaren van niet-gesprongen explosieven.

5.14.2 Onderzoek

Bij de gemeente Zeist is geen Vooronderzoek naar Ontploffbare Oorlogsresten (niet gesprengen explosieven) bekend ter plaatse van het projectgebied en ook niet in de nabije omgeving hiervan. Op basis van een inventarisatie van bomkraters in de gemeente Zeist uit 2004 valt de locatie buiten de verdachte zones. Bronnen/kaarten op internet over explosieven/ontploffbare oorlogsresten of verdachte linies geven ook geen directe aanwijzingen die voor deze locatie op oorlogsresten of oorlogshandelingen wijzen. Op basis van deze informatie lijkt het er op dat onderhavig projectgebied locatie niet direct een verhoogd risico op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten in de bodem heeft. Echter, op basis van de informatie kan het projectgebied niet formeel als onverdacht worden aangemerkt.

Met de gemeente is besproken om het OO-onderzoek cq. bodemdetectie uit te voeren voorafgaand aan de eerste grondroerende werkzaamheden. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

5.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect ontploffbare oorlogsresten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.15 Openbare orde

5.15.1 (Wettelijk) kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen op de openbare orde in de omgeving.

Elke gemeente kan op het gebied van openbare orde een Algemene Plaatselijke Verordening (APV) opstellen. Een APV is een verzameling van lokale regels die een gemeente opstelt om het openbare leven en de leefbaarheid binnen haar grenzen te regelen. Elke gemeente in Nederland heeft een eigen APV, die aansluit bij de specifieke behoeften, uitdagingen en wensen van haar inwoners. De APV omvat onder andere bepalingen over openbare orde, veiligheid, milieu, en het gebruik van de openbare ruimte.

Door de APV kunnen gemeentes inspelen op unieke situaties en zorgen zij ervoor dat de openbare ruimte leefbaar en veilig blijft voor iedereen. Tegelijkertijd zijn APV's dynamisch en worden ze regelmatig aangepast om relevant te blijven bij nieuwe ontwikkelingen of veranderende wetgeving.

5.15.2 Onderzoek

In de gemeente Zeist geldt de 'Algemene plaatselijke verordening Zeist 2017'. Onderdeel van deze APV is afdeling 14 betreffende drugsoverlast. Drugshandel op straat wordt hierin verboden.

De jeugdzorginstelling zorgde in het verleden soms voor overlast. Drugsdealers begaven zich naar de instelling om drugs te verhandelen aan de personen die zich in de instelling bevonden. Daarnaast werden de gebruikte drugsattributen gedumpt in de omgeving, waaronder de tuinen van omliggende woningen.

Door de herontwikkeling van het projectgebied verdwijnt de (planologische mogelijkheid voor de) jeugdzorginstelling en daarmee ook de overlast die daar soms door ontstond. De woningen en zorgwoningen zullen niet voor overlast zorgen. Hiermee is er sprake van een verbetering van de situatie ten opzichte van de huidige situatie.

5.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect openbare orde geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.16 Schaduwwerking

5.16.1 (Wettelijk) kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met eventuele schaduwwerking op de omgeving.

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is de situatie gemodelleerd voor 22 maart (of september), 22 juni (hoogste zonnestand) en 22 december (laagste zonnestand). Op de toetsdagen is de schaduwwerking op zes tijdstippen vastgesteld: 06:00 uur, 09:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur en 21:00 uur. Deze tijdstippen zijn gangbaar in bezonningsstudies.

5.16.2 Onderzoek

Het projectgebied ligt in een bomenrijke omgeving. De bomen zorgen reeds voor een grote schaduwwerking in en rondom het projectgebied. Het enige gebouw dat voor een significante schaduwwerking kan zorgen is het zorgappartementengebouw. Deze wordt echter achter op het terrein gesitueerd. In de directe omgeving van dit gebouw zijn geen bestaande woningen aanwezig. Schaduwwerking op de omgeving kan dus worden uitgesloten.

5.16.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect schaduwwerking geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.17 Veiligheid

5.17.1 (Wettelijk) kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

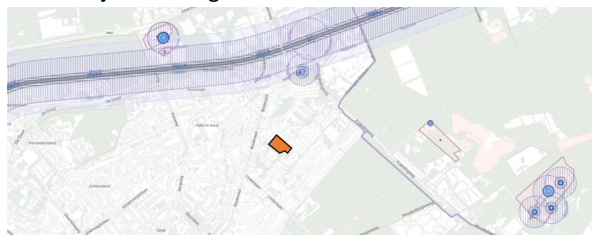
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

5.17.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief voorziet in de realisatie van woningen en zorgwoningen. Deze woningen worden aangemerkt als 'kwetsbaar object'. De zorgwoningen worden aangemerkt als 'zeer kwetsbaar object'. Hiermee voorziet de ontwikkeling in nieuw kwetsbare en zeer kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de Risicokaart Nederland. De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid met een oranje arcering.



Uitsnede risicokaart Nederland

Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR 10-6 risicocontour. Tevens is het projectgebied niet gelegen in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied. Er is daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

5.17.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.18 Water

5.18.1 (Wettelijk) kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

In artikel 5.37 van het Bkl is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 4.4 van deze motivering is het beleid van het waterschap inclusief de weging van het waterschap (met de Digitale Watertoets) beschreven. Navolgende subparagraaf laat het resultaat van de Digitale Watertoets zien en welke conclusies hieraan verbonden zijn voor het plan in het projectgebied.

5.18.2 Onderzoek

Door buro Ontwerp & Omgeving is in oktober 2024 een quickscan water uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering. Het onderzoek is uitgevoerd op een ouder ontwerp van het projectgebied. Gezien de kleine veranderingen in het definitieve ontwerp, kan de quickscan water nog steeds worden gebruikt. De resultaten van deze quickscan worden hieronder kort besproken.

Huidige situatie

In de navolgende tabel is de verhouding van verharde/onverharde oppervlaktes in de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen. Hierbij is uitgegaan van luchtfoto's van het terrein, de oppervlaktes betreffen derhalve een inschatting.

Huidige situatie	Oppervlakte (m ²)
Bebouwing	Circa 2.800
Infrastructuur	Circa 6.400
Subtotaal verhard	Circa 9.200
Bos / groenstroken	Circa 14.600
Oppervlaktewater	n.v.t.
Subtotaal onverhard	Circa 14.600
Totaal oppervlakt plangebied	Circa 23.800

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van een appartementencomplex met maximaal 25 zorgappartementen en 16 grondgebonden woningen. Voor de ontsluiting zal infrastructuur aangelegd worden. Voor een groene inpassing zal de bestaande groenstructuur zoveel als mogelijk behouden blijven.

Voor bezoekers zullen bij de zorgappartementen 11 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij de woningen zal parkeren plaatsvinden op het eigen terrein. Uitgangspunt bij de woningen is dat de kavels voor 60% voorzien worden van verharding, betreffende de daken, schuren en de verharding in de tuinen. Bij het kavel van de zorgappartementen is het uitgangspunt dat circa 75% van het oppervlak voorzien worden van verharding (parkeerplaatsen, entree, terras). Het overige deel van het plangebied zal bestaan uit (bestaand) groen.

Op basis van het ontwerp en deze uitgangspunten zal het oppervlak van het plangebied wat voorzien wordt van een verharding circa 11.920 m² bedragen. Dit komt neer op een toename aan verharding van circa 2.720 m², ten opzichte van de huidige situatie.

Waterbergingsopgave

Binnen het plangebied dient, conform het geldende beleid, circa 122 m³ hemelwater geborgen en in de bodem geïnfiltreerd te worden. In het ontwerp zijn geen specifieke bergingsvoorzieningen opgenomen. Infiltratie van afstromend hemelwater kan plaatsvinden in de groene 'bufferzones' aan de achterzijde van de woningen. Afstromend hemelwater aan de voorzijde van de woningen en vanaf de inrit kan (via een bodempassage) infiltreren in de omliggende groenstroken.

Om bij een extreme neerslaggebeurtenis geen wateroverlast te krijgen en het hemelwater tijdelijk te kunnen bergen wordt aanbevolen de vloerpeilen circa 20 tot 30 cm boven het straatpeil, en het niveau van de achterliggende groenstructuren te realiseren.

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aanbevolen wordt om het vloerpeil van de woningen minimaal 20 cm hoger te realiseren dan de aangrenzende verhardingen. Hiermee kan berging op straat plaatsvinden en wordt voorkomen dat water de woningen binnenstroomt bij heftige buien.

Drinkwaterbeschermingsgebied

Het projectgebied valt binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Door Mees Ruimte & Milieu is in 2020 een memo opgesteld. Uit de memo blijkt dat er bij een aantal zaken rekening moet worden gehouden met het gegeven dat het plangebied binnen een drinkwaterbeschermingsgebied valt. Deze memo is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering.

5.18.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.19 M.e.r.-beoordeling

5.19.1 (Wettelijk) kader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een initiatief met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van het voorgenomen initiatief, in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage, moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een initiatief:

- Dat een kader vormt voor een te nemen plan-m.e.r.-plichtig of plan-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden gezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het initiatief leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op initiatieven of programma's die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

5.19.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een plan-m.e.r.- (beoordeling) uitgevoerd. Het onderzoek is raadpleegbaar als bijlage van deze Motivering.

5.19.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

6 Integrale afweging, samenvatting ETFAL

6.1 Beoordeling

De ambitie ter plaatse van het projectgebied bedraagt het realiseren van maximaal achttien grondgebonden woningen en maximaal 25 zorgappartementen. Daarbij is het behouden van de bestaande groenstructuren en bomen een belangrijk uitgangspunt. Er zal dan ook een specifieke regeling worden opgenomen om de bestaande bomen te beschermen, waardoor deze niet zonder omgevingsvergunning gekapt kunnen

worden. Tevens zijn de eisen waaraan de vergunning moet voldoen aangescherpt ten opzichte van de 'Bomenverordening Zeist 2024'.

De omgevingskwaliteit ter plaatse zal dan ook een impuls krijgen. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd, en een groot pand waar een voormalige jeugdgevangenis zich in bevond wordt gesloopt. Dit pand zou op korte termijn leeg komen te staan met de dreiging dat deze vervallen raakt. Een woonfunctie is tevens meer passend op deze locatie dan een maatschappelijke functie. Doordat het ontwerp in het projectgebied ruim wordt opgezet, blijft het huidige karakter van het projectgebied behouden. De woningen zullen qua ruimtegebruik en karakteristiek aansluiten bij de woningen in de omgeving.

Uit alle voorgaande behandelde milieuaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect bodem zijn recent nieuwe onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat het beoogd gebruik nog steeds mogelijk is op basis van de bodemkwaliteit. Daarnaast zijn de benodigde ontheffingen aangevraagd bij de provincie Utrecht op het gebied van vleermuizen. Tot slot is het niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen. De overige milieuaspecten zijn afdoende behandeld in het voorgaande hoofdstuk.

Met de nieuwe ontwikkeling wordt een goed woon- en leefklimaat bereikt. Alle onderzochte milieuaspecten vallen binnen de door de wetgever gestelde waarden. Daarnaast bevindt het projectgebied zich in een zeer groene omgeving, wat een positieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat. De toevoeging van zorgappartementen in een woonwijk kan tevens zorgen voor een versterkte sociale cohesie, waarbij zorgbehoevenden zich in een 'normale' omgeving bevinden en contact kunnen maken met de bewoners van de grondgebonden woningen.

6.2 Conclusie

Alles overwegende kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling haalbaar, aanvaardbaar en passend is, waarmee er sprake is van een goede en evenwichtige toedeling van de beoogde functie/ontwikkeling in het projectgebied Verlengde Slotlaan 71 in Zeist.

7 Participatie

7.1 Algemeen

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk af zal hier verder op worden ingegaan.

7.2 Afwegings- en toetsingskader Participatie Omgevingswet Gemeente Zeist 2024

Het Afwegings- en Toetsingskader Participatie Omgevingswet van de gemeente Zeist biedt richtlijnen voor effectieve participatie bij ruimtelijke initiatieven. Het document benadrukt het belang van samenwerking tussen de gemeente, inwoners en initiatiefnemers om gezamenlijk te werken aan een leefbare en duurzame omgeving.

Het document beschrijft verschillende vormen van participatie, variërend van informeren en raadplegen tot intensieve vormen zoals co-creatie en gezamenlijke besluitvorming. De keuze voor een specifieke vorm hangt af van de aard en impact van het initiatief. Er worden minimale verwachtingen gesteld aan participatietrajecten, waaronder transparantie, tijdigheid en toegankelijkheid. Juridische aspecten worden belicht, zoals de verplichting voor initiatiefnemers om een participatieverslag op te stellen en de criteria waaraan dit verslag moet voldoen.

7.3 Beleidsregel participatie ruimtelijke initiatieven Zeist 2024

De Beleidsregel Participatie Ruimtelijke Initiatieven Zeist 2024 is opgesteld door de gemeente Zeist in het kader van de Omgevingswet. Deze beleidsregel richt zich op het waarborgen van participatie bij ruimtelijke initiatieven die invloed hebben op de fysieke leefomgeving van de gemeente. De beleidsregel biedt duidelijke richtlijnen voor initiatiefnemers over hoe en wanneer participatie moet plaatsvinden en hoe betrokkenen actief bij het besluitvormingsproces kunnen worden betrokken.

Het hoofddoel van de beleidsregel is om ervoor te zorgen dat de participatie bij ruimtelijke initiatieven niet alleen gericht is op het informeren van de betrokken partijen, maar ook op het daadwerkelijk betrekken van inwoners, belanghebbenden en andere betrokkenen bij de planvorming. Dit draagt bij aan een bredere maatschappelijke betrokkenheid en zorgt voor meer draagvlak bij de uiteindelijke besluiten.

7.4 Uitgevoerde participatie

Door VanWonen is uitgebreid geparticipeerd met de omgeving. Het participatietraject van De Lindenhorst vond plaats in de periode november 2021 – september 2024. Het traject was gericht op het *informeren* en *consulteren* van omwonenden en belanghebbenden met betrekking tot de invulling van het plan, voortvloeiend op de indiening van de omgevingsvergunning.

De uitgevoerde participatie is samengevat in een participatierapport. Dit rapport en de verschillende verslagen van participatiemomenten zijn raadpleegbaar in de bijlage van deze Motivering. De participatie voldoet aan de richtlijnen gesteld door de gemeente Zeist zoals hierboven staan beschreven.

7.5 Kennisgeving

Op 15 april 2025 is in het Gemeenteblad van de gemeente Zeist (Gmb-2025-162433) een kennisgeving gepubliceerd. Hierin is aangekondigd dat een wijziging van het 'Omgevingsplan gemeente Zeist' voor het plangebied Verlengde Slotlaan 71 in Zeist in voorbereiding is, overeenkomstig artikel 16.29 van de Omgevingswet.

7.6 Voorbereidingsfase

7.6.1 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Het HDSR heeft een reactie gegeven op het plan. Onderstaand is eerst de reactie van het HDSR weergegeven, waarna wordt aangegeven wat met de reactie is/wordt gedaan.

Inhoud adviesreactie

Wij hebben de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op basis van:

- De Waterschapsverordening (HDSR),
- Het Handboek Water in Ruimtelijke Plannen,
- De wateraspecten van het gemeentelijk beleid Klimaatbestendig Zeist.

In onze beoordeling zijn de Waterschapsverordening en het gemeentelijk beleid leidend.

Onderstaand vindt u onze beoordeling en advies:

Beoordeling

1. Verhard oppervlak en bergingsopgave

De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 2.720 m². Dit leidt correct tot een minimale waterbergingsopgave van 122 m³ (op basis van 45 mm/m²), conform de Waterschapsverordening en het gemeentelijk beleid. Er wordt echter ook aangegeven dat er geen specifieke bergingsvoorzieningen zijn opgenomen. Een onderbouwing waarom geen bergingsvoorzieningen noodzakelijk zijn en of het plangebied over voldoende berging (122 m³) beschikt, ontbreekt.

2. Capaciteit groene bufferzones

In het plan staat vermeld dat infiltratie via bufferzones en groenstroken zal plaatsvinden. Er wordt echter niet aangegeven wat hun capaciteit is, of hoe ze precies zijn ingericht. Ook wordt niet duidelijk hoe hoogteverschillen in het plangebied zijn meegenomen, en of er rekening is gehouden met afstroming richting omliggende percelen.

3. Verwerking van extreme neerslag (90 mm/uur)

In het gemeentelijk beleid wordt gesteld dat schade aan woningen bij een bui van 90 mm/uur moet worden voorkomen en dat dit modelmatig moet worden aangetoond. Water op straat is daarbij acceptabel, maar water in woningen niet. In het plan wordt genoemd dat het vloerpeil met 20–30 cm wordt verhoogd, maar er ontbreekt een modelmatige onderbouwing dat dit voldoende is bij een bui van 90 mm. Gezien de hoogteverschillen in het plangebied en de stresstestkaarten [\[link\]](#) die de gevoeligheid voor wateroverlast in het gebied benadrukken, kan niet met zekerheid worden gesteld dat het verhoogd vloerpeil wateroverlast voldoende voorkomt.

4. Berging en infiltratie op perceelsniveau

Volgens het beleid Klimaatbestendig Zeist moet ieder perceel 45 mm hemelwater kunnen bergen, waarvan 35,7 mm afkomstig van daken binnen 45 minuten verwerkt moet kunnen worden via infiltratie of buffering. Deze opgave is echter niet uitgewerkt in het plan.

Conclusie

De minimale waterbergingsopgave is correct berekend, maar deze is onvoldoende uitgewerkt. Er is niet onderbouwd dat het plangebied over voldoende capaciteit beschikt voor het opvangen en verwerken van de benodigde waterbergingsopgave. Daarom kunnen wij niet beoordelen of het plan voldoende klimaat-adaptief is ingericht en voldoet aan de gestelde eisen. Wij adviseren daarom het plan aan te vullen op de volgende punten.

Advies

Wij adviseren om de waterparagraaf op de volgende punten aan te vullen en verder uit te werken:

1. Bergingsopgave

Onderbouw waarom in het plan geen specifieke bergingsvoorzieningen zijn opgenomen.

2. Capaciteit groene bufferzones

Werk de bergingscapaciteit van de groene bufferzones verder uit. Neem in de onderbouwing de grondslag en (huidige en toekomstige) hoogteverschillen binnen het plangebied mee. Houdt daarbij rekening met eventuele afstroming naar omliggende percelen.

3. Verwerking van extreme neerslag (90 mm/uur)

Toon aan dat bij een bui van 90 mm in één uur géén water de woningen instroomt, zoals vereist in het beleid Klimaatbestendig Zeist.

4. Berging en infiltratie op perceelsniveau

Beschrijf hoe op ieder perceel ten minste 45 mm hemelwater verwerkt wordt, waarvan minimaal 35,7 mm binnen 45 minuten geïnfiltreerd of geborgen wordt.

5. Uitlogende materialen

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, verzoeken wij u om geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen. Wij vragen u dit kort te benoemen in de waterparagraaf.

Antwoord

Naar aanleiding van de bovenstaande adviesreactie is opnieuw gekeken naar de benodigde waterberging en hoe om te gaan met deze waterberging. Gezien de complexiteit hiervan is de aanpassing van de waterparagraaf en quickscan water nog niet doorgevoerd. Voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan zullen de waterparagraaf en quickscan water zijn aangepast conform de opmerkingen van het Hoogheemraadschap. Hierbij wordt ook in overleg getreden met het Hoogheemraadschap.

7.6.2 Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

De VRU heeft gereageerd op de plannen. Na bestudering van het concept van de ontwerpwijziging en uit eigen onderzoek stelt de VRU vast dat dat er geen relevante zaken ten aanzien van de externe veiligheid zijn voor dit planvoornemen. De VRU ziet dan ook geen aanleiding te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen inzake de externe veiligheid. Hier zijn dan ook geen aanpassingen gedaan op de stukken.

Tevens is alvast gekeken naar de bereikbaarheid en bluswatervoorziening voor hulpverleningsdiensten. Hieruit blijkt dat de bluswatervoorziening ontoereikend is en dat de toegankelijkheid voor brandweervoertuigen is mogelijk ontoereikend is. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning zal hier nader op moeten worden ingegaan.

7.6.3 Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft gereageerd op de plannen. De provincie geeft aan dat het een woningbouw-ontwikkeling binnen stedelijk gebied, gelegen buiten de invloedssfeer van de Cultuurhistorische Structuur (CHS) betreft. Tegelijkertijd constateert de provincie Utrecht dat de locatie wel is gelegen binnen een grondwaterbeschermingszone, zoals opgenomen in de provinciale verordening. In de beschrijving van de provinciale regels wordt deze beschermingszone volgens de provincie Utrecht niet expliciet benoemd. De provincie Utrecht geeft echter aan dat bij het thema Water wel degelijk rekening is gehouden met de aanwezigheid van deze beschermingszone.

De motivering is aangepast naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht, waarbij nu bij de beschrijving van de provinciale regels is opgenomen dat het gebied in de beschermingszone ligt.

7.7 Zienswijzen ontwerpfase

PM

7.8 Ambtshalve wijzigingen

PM