



Zeist

Parkpaviljoen Walkartpark

BESTEMMINGSPLAN



Rho

**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Zeist

Parkpaviljoen Walkartpark

Bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0355.BPWalkartpark-OW01

projectnummer:

035500.20161852

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:

27-06-2016
07-07-2017

status:

concept
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Huidige situatie	11
2.3	Beoogde ontwikkeling	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.5	Conclusie	18
Hoofdstuk 4	Toetsing aan de omgevingsaspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Bodem	19
4.3	Archeologie	20
4.4	Cultuurhistorie	20
4.5	Water	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7	Geluid	24
4.8	Verkeer	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Luchtkwaliteit	26
4.11	Ecologie	27
4.12	Kabels en leidingen	29
4.13	Duurzaamheid	30
4.14	Milieueffectrapportage	30
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving en uitleg planregels	31
5.1	Wettelijk kader	31
5.2	Opzet van de bestemmingsregeling	31
5.3	Toelichting op de gehanteerde bestemmingen	32
5.4	Toelichting op de algemene regels	32
5.5	Toelichting op de overgangs- en slotregels	33

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Quickscan natuurtoets
Bijlage 2	Vleermuis- en eekhoornonderzoek
Bijlage 3	Ecologisch werkprotocol



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

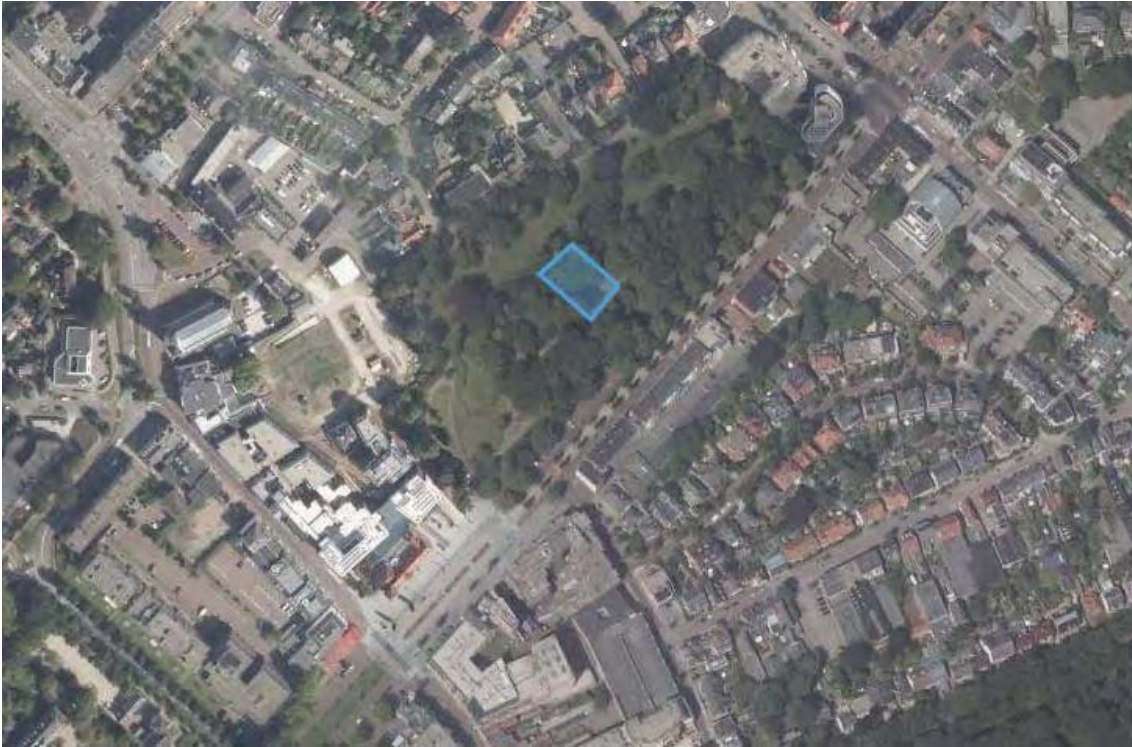
In het centrum van Zeist ligt het Walkartpark. Een openbaar park met een bijzondere geschiedenis. Het park is in 1904 door mevrouw Walkart nagelaten aan de gemeente met de opdracht dat "*dit bosch tot publieke wandeling worden opengesteld en opengesteld blijven*". Het park, aangewezen als Rijksmonument, werd de afgelopen jaren echter onvoldoende gebruikt. De gemeente heeft daarom het initiatief genomen om het park te gaan opwaarderen en de toegankelijkheid te vergroten. Het vernieuwde park is op 17 december 2016 feestelijk heropend.

Maar de transformatie is dan nog niet afgerond. Ooit stond in het park een orangerie. Om de levendigheid van het park te vergroten is de wens uit de samenleving gekomen om op deze plaats een kleinschalig horecapaviljoen te realiseren. In het definitief ontwerp is een bouwvlek van 120 m² aangegeven voor de realisatie van het horecapaviljoen.

Binnen het geldende bestemmingsplan is een dergelijk paviljoen niet mogelijk. Daarom moet een planologische procedure doorlopen worden. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het horecapaviljoen juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het midden van het Walkartpark. Dit park ligt in het centrum van Zeist, direct naast het gemeentehuis en grenzend aan de Slotlaan. De globale ligging van het plangebied is aangeduid op figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: ArcGis luchtfoto 2015)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.. Dit bestemmingplan is op 4 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. Het Walkartpark is bestemd voor 'Groen - Beeldbepalend'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen met cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Horeca past daar niet in. Daarnaast zijn gebouwen niet toegestaan. Het beoogde horecapaviljoen past dus niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Naast de hoofdbestemming gelden dubbelbestemmingen in verband met archeologie en cultuurhistorie. Hiermee worden (mogelijk) aanwezige waarden beschermd.

Op figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een plankaart. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: Planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt de bestaande en beoogde situatie beschreven en wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing;
- hoofdstuk 3: Beleidskader en planologische toets. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid getoetst;
- hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten, onderzoeken naar onder andere milieu, parkeren en water;
- hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving en uitleg planregels;
- hoofdstuk 6: Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

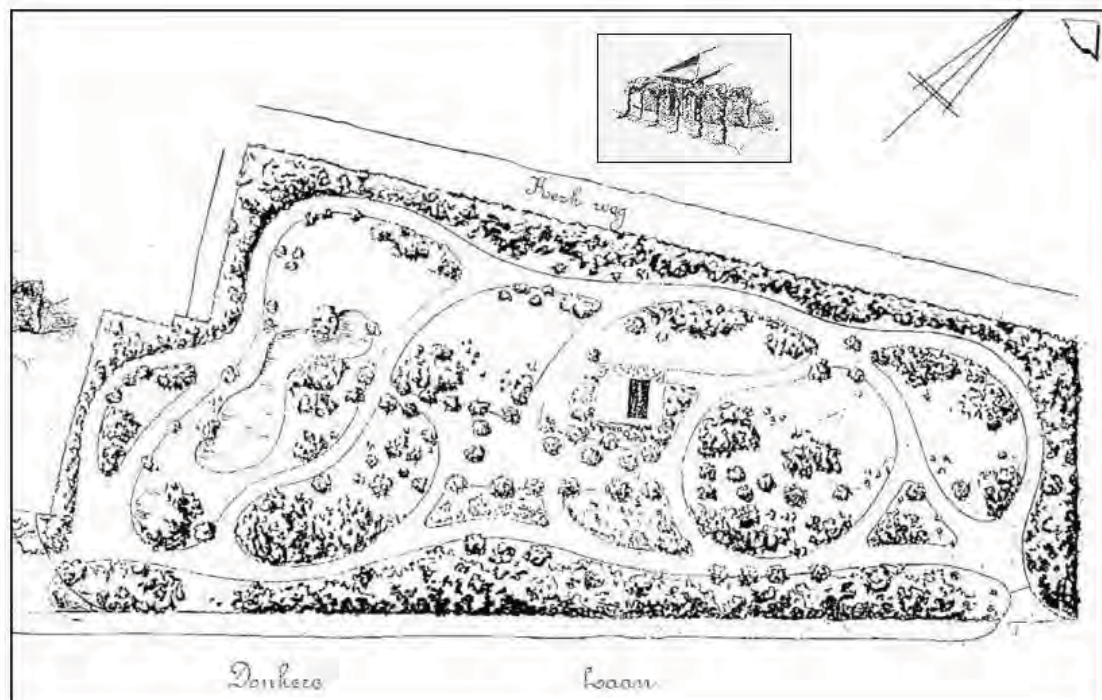
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.2 Huidige situatie

Het Walkartpark ligt direct naast het gemeentehuis in het centrum van Zeist. Het bestaat uit een langgerekt terrein van 6.300 m² groot. Het park wordt aan de lange zijden begrensd door de Slotlaan en de Kerkweg. Aan de zuidwestzijde wordt het park begrensd door de achterbebouwing van de 1ste Dorpsstraat. Aan de andere zijde vormt het kantoorgebouw op hoek van de Slotlaan de 1ste Hogeweg de grens.

Het park werd in 1904 volgens een ontwerp van Hendrik Copijn (zie figuur 2.1) door de gemeente opengesteld voor publiek. Centraal in het park stond tot 1939 een oranjerie. Nadien hebben er diverse veranderingen plaatsgevonden, waaronder de inpassing van oorlogsmonumenten en de aanleg of aanpassing van entrees. De hoofdopzet is echter intact gebleven.



Figuur 2.1 Ontwerptekening Copijn (bron: SB4)

Het Walkartpark is in 1999 aangewezen als rijksmonument. De meest beeldbepalende elementen zijn de slingerende vijver en de combinatie van besloten bosgebied en een langgerekt open grasdal met enige mate van reliëf. Het padenpatroon bestaat uit een slingerende rondwandeling langs de randen van het park met enkele doorsteken in ruime bogen.

Om het park aantrekkelijker en toegankelijker te maken heeft de gemeente Zeist in samenspraak met inwoners en andere belanghebbenden (dialooggroep Walkartpark) door landschapsarchitecten SB4 en Copijn Bruine Beuk een nieuw ontwerp voor het park laten maken. Input voor het ontwerp zijn de meer dan 1.200 reacties en ideeën die in 2015 zijn opgehaald tijdens de Week van het Walkartpark. Toen werden inwoners van Zeist opgeroepen om hun wensen en behoeften voor het park aan te geven. Een speciaal in het leven geroepen dialooggroep heeft al deze wensen van bewoners serieus bekeken en de meeste wensen zijn opgenomen in het definitief ontwerp.

Op 17 december 2016 is het park heropend na deze laatste opwaardering. Zo zijn de entrees naar het centrum aangepast met twee imposante poorten en is er op een aantal plekken meer openheid in de 'doorgezichten' (bijvoorbeeld op de Slotlaan) gecreëerd. Tevens zijn park- en speelmeubilair vernieuwd en is de oorspronkelijke fontein in ere hersteld. Tot slot is ook de padenstructuur verbeterd en zijn meer bloeiende planten en bomen toegevoegd, zodat er elk seizoen iets interessants in het park te ontdekken is. Hiermee zal het park wederom een prettige verblijfplaats in het centrum van Zeist zijn.

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het park heeft nog een 'kloppend hart' nodig. In het definitief ontwerp is een bouwvlek van 120 m² aangegeven voor de realisatie van het horecapaviljoen. Een horecafunctie maakt het park nóg attractiever.

In het midden van het park is een plein gemaakt. Het centrale plein in het bosgedeelte is uitgevoerd in een half verharding en is bedoeld om kleinschalige evenementen en optredens te kunnen faciliteren. Ook wordt een goede stroomvoorziening (evenementenaansluiting) aangelegd, zodat kraampjes en geluidsinstallaties voorzien kunnen worden van stroom.

Aan het plein wordt een horecapaviljoen gerealiseerd. Het gebouw krijgt een footprint van maximaal 100 m² binnen de daarvoor bestemde bouwvlek. Gedacht wordt aan een helder vormgegeven, modern gebouw met verschillende gezichten naar bos en vallei.



Figuur 2.1 Definitief ontwerp Walkartpark (bron: SB4 / Copijn Bruine Beuk)

Het beoogde paviljoen is het schakelstuk tussen verschillende sferen in het park - dicht bos en open dal - en kan naar elke zijde een eigen gezicht krijgen. Het paviljoen wordt een pleisterplaats waar passanten overdag een kopje koffie of een lunch kunnen gebruiken en aan het einde van de dag mogelijk een borrel. Het paviljoen is tevens het centrale punt bij evenementen en markten. Kortom: het paviljoen levert een positieve bijdrage aan de levendigheid en de sociale controle in het vernieuwde park én binnen de kern Zeist!

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan relevant nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de meest relevante beleidsdocumenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruime (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk voor de middellange termijn (2028) drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR zijn nationale belangen geformuleerd. Een aantal van deze nationale belangen is juridisch geborgd via het Barro. Gelet op het hoge abstractieniveau van de SVIR zijn er geen directe raakvlakken met de beoogde ontwikkeling.

Duurzame verstedelijking

De SVIR beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectaren of aantal woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De eerste vraag is of de beoogde ontwikkeling aangemerkt kan worden als 'stedelijke ontwikkeling' conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een horecapaviljoen op de plaats waar nu een park is. De bebouwingmogelijkheden nemen toe en er wordt een nieuwe functie voorzien. Derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder relevant.

Artikel 3.1.6. lid 2 sub a Bro (trede 1)

Het plangebied ligt op een aantrekkelijke plek in het centrumgebied van Zeist. De horecavoorziening is een aanvulling op de bestaande voorzieningenstructuur in de directe omgeving. Met de ontwikkeling van een horecapaviljoen kan de verblijfstijd van de recreant binnen het park verlengd worden. De ontwikkeling versterkt de recreatieve structuur van Zeist op een ruimtelijk geschikte en strategische locatie. In kwalitatieve zin is hier sprake van een behoefte aan een horecapaviljoen. De beoogde ontwikkeling voldoet daarom aan de eerste trede van de ladder.

Toetsing aan artikel 3.1.6. lid 2 sub b Bro (trede 2)

De locatie ligt binnen het 'stedelijk gebied' zoals aangeduid op de provinciale kaart wonen en werken. Benutting van beschikbare gronden door herstructurering of transformatie in aan de orde. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan trede 2.

Toetsing aan artikel 3.1.6. lid 2 sub c Bro (trede 3)

Omdat wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking is toetsing aan trede 3 niet noodzakelijk. De locatie is overigens wel passend multimodaal ontsloten: de bereikbaarheid per auto is goed, er is voldoende parkeergelegenheid en de bereikbaarheid per fiets is uitstekend (zie ook hoofdstuk 4 Toetsing aan de omgevingsaspecten).

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening herijking 2016 (2016)

De provincie heeft de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (herijking 2016) met bijbehorende Verordening vastgesteld op 12 december 2016. Rode draad van het beleid is: blijven zorgen voor de goede balans tussen wonen, werken en recreëren die de regio zo aantrekkelijk maakt.

In de structuurvisie ligt het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. De verordening bevat de bijbehorende regels. Samen geven ze de kaders aan waarbinnen onder meer woningen gebouwd, natuur aangelegd, bedrijven gehuisvest of recreatievoorzieningen ontwikkeld kunnen worden. Deels zijn deze kaders met de herijking aangepast. Daarnaast worden beleidswijzigingen voorgesteld voor experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

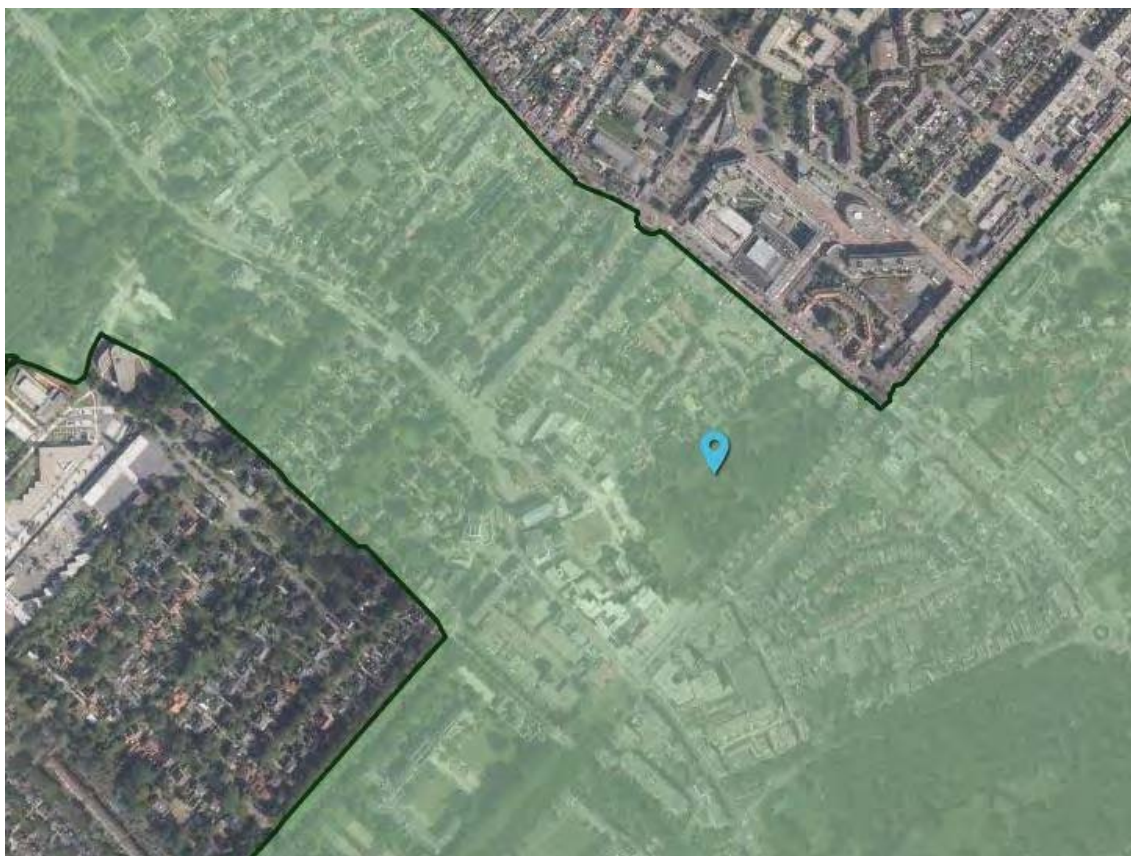
Toetsing beoogde ontwikkeling

Ten aanzien van de ontwikkeling zijn volgende provinciale belangen relevant:

- Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS);
- Wonen en werken.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

Op de kaart Cultuurhistorie is het plangebied aangegeven als CHS - Historische buitenplaatszone (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Cultuurhistorie herijking PRV 2016 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 1.7 van de PRV zijn de volgende relevante artikelen opgenomen:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
3. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen de historische buitenplaatszones verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.

Het horecapaviljoen wordt gerealiseerd op de plaats waar in het verleden een orangerie heeft gestaan. Hiermee wordt een historische context in ere situatie hersteld. Het paviljoen wordt zorgvuldig ingepast in het vernieuwde Walkartpark. Om dit te borgen worden beeldkwaliteitsregels opgesteld waaraan voldaan moet worden. Verder wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en transparante materialen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de historische buitenplaatszone en daarom kan worden toegestaan.

Wonen en werken

Het plangebied ligt volgens kaart 'wonen en werken' in het stedelijk gebied. In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet aan de duurzame verstedelijkingsladder (zie paragraaf 3.2). Daarmee past de ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is (in artikel 4.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Dit is een uitwerking van de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Bij gebiedsontwikkelingen (verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding) geldt de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie. In dit bestemmingsplan is deze deze beschrijving opgenomen in hoofdstuk 4 Toetsing aan de omgevingsaspecten.

3.4 Gemeentelijk beleid

'Zeist schrijf je met een Q'- gemeentelijke structuurvisie

De gemeenteraad van Zeist heeft in 2011 de gemeentelijke structuurvisie 'Zeist schrijf je met een Q' vastgesteld. Deze visie geeft aan waar en welke ruimtelijke ontwikkelingen in de komende tien jaar mogelijk zijn. De visie is ontwikkeld met en gebaseerd op ideeën uit de Zeister samenleving. De visie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. Hierin werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Daarbij kiest de gemeente voor kwaliteit. Deze kernwaarden zijn vertaald naar tien hoofdkeuzes:

1. groen versterken;
2. verleden zichtbaar maken;
3. ervaren en gebruiken;
4. kracht van buurten, wijken en kernen;
5. leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping;
6. beter bereikbaar;
7. bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop;
8. centrum aantrekkelijk;
9. economisch gezond en duurzaam;
10. van visie naar uitvoering.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Met name de keuzes 4 en 8 zijn relevant voor deze ontwikkeling. Het project voorziet in een versterking van de levendigheid van het park en de voorzieningenstructuur in het centrum van Zeist. Daarnaast wordt het verleden weer zichtbaar gemaakt door het toevoegen van een paviljoen op de plaats waar ooit een orangerie stond. Daarmee sluit het initiatief aan bij het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie.

3.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. Het levert een bijdrage aan de leefbaarheid in Zeist en het herstelt een historische context.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de omgevingsaspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in een tabel.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de ontwikkeling van het parkpaviljoen in het Walkartpark moet volgens advies van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) rekening worden gehouden met de grondwaterverontreiniging (Slotlaan 121, kenmerk UT035500053) onder het gedeelte van het park dat grenst aan het appartementencomplexen aan de 1e Hogeweg (nrs 142-186). Deze verontreiniging met gechloreerde oplosmiddelen (VOCL) is ontstaan door de activiteiten van de voormalige chemische wasserij aan de Slotlaan 121. Door natuurlijke werking van de ondergrond en grondwaterstroming is de aard en omvang van de verontreiniging in de loop der jaren gewijzigd. In 2011 was de verontreiniging dermate geslonken dat de provincie Utrecht heeft aangegeven dat een actieve sanering niet meer noodzakelijk is om verdere verspreiding tegen te gaan. Vanwege de achtergebleven restverontreiniging in het freatische grondwater ter hoogte van de grens Walkartpark/perceel appartementencomplex 1e Hogeweg nrs 142-186, zijn werkzaamheden in de grond (vanaf 3 meter diepte) en het grondwater niet toegestaan zonder instemming van de RUD Utrecht. Bronbemaling (het onttrekken van grondwater) mag niet leiden

tot ongewenste verspreiding van de verontreiniging. De ODRU adviseert eventuele bronbemaling vooraf af te stemmen met de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht).

Op basis van deze en overige historische informatie van de ODRU worden er voor het aspect bodem geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen planologische functiewijziging. Wel dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van het paviljoen moet met een recent bodemonderzoek (NEN5740) worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

4.3 Archeologie

Toetsingskader

Verdrag van Malta

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Gemeentelijk beleid

Vanaf de inwerkingtreding van de Wamz zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsbeleid. De gemeente Zeist heeft in 2008 een eigen archeologische beleidskaart laten vervaardigen. Op deze kaart staan archeologische monumenten en zijn verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels, zoals oppervlakte- en diepteondergrenzen zijn gekoppeld. Indien een plangebied groter is dan de gestelde ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist geldt ter plaatse van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Voor gebieden kleiner dan 1.000 m² geldt geen onderzoeksplicht. Het plangebied is kleiner dan deze grens. Dat betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering. Wel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluisen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en Natuurnetwerk Nederland dient bepaald te worden.

Onderzoek en conclusie

Het Walkartpark is aangewezen als Rijksmonument. Voor de realisatie van het horecapaviljoen is een monumentenvergunning vereist. Deze zal met de omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd worden.

Het plangebied ligt volgens de provinciale Verordening daarnaast in de historische buitenplaatszone van de Stichtse Lustwarande. Zoals aangetoond in paragraaf 2.3 heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op de buitenplaats.

4.5 Water

Toetsingskader

Voor ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen is het nodig om een watertoets uit te voeren. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie
- Provinciale Ruimtelijke Verordening

Waterschapsbeleid

- Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel 'Samen werken aan een

veilige, gezonde en prettige leefomgeving'. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we ook, volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2015 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt in het Walkartpark.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland is het plangebied vanwege de ligging in stedelijk gebied niet gekarteerd.

Waterkwantiteit

In de directe omgeving van het plangebied in het park is tertiair oppervlaktewater gelegen. Dit oppervlaktewater heeft een beschermingszone van 2 m. De ontwikkeling ligt niet binnen deze beschermingszone.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is niet aangesloten op een rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de realisatie van een parkpaviljoen met een footprint van maximaal 100 m².

Waterkwantiteit

Bij een toename in verhard oppervlak met meer dan 500 m² zijn binnen de bebouwde watercompenserende maatregelen noodzakelijk. De toename aan verharding als gevolg van de ontwikkeling bedraagt minder dan de grens van het Hoogheemraadschap. Watercompenserende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Voor de onderhavige woningbouw is dan ook een ontheffing noodzakelijk. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor de beoogde ontwikkeling is geen vergunning noodzakelijk op grond van de Keur.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.6 Bedrijven en milieuzonering**Toetsingskader**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Integrale milieuzonering houdt rekening met cumulatieve effecten. Bij ruimtelijke scheiding kan een uitwaartse of inwaartse zonering worden gehanteerd.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden.

Onderzoek en conclusie

Een horecapaviljoen is vanuit de milieuwetgeving een inrichting. Dat betekent dat in het planologisch traject gekeken moet worden naar mogelijke effecten op het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving.

Conform de VNG-publicatie kan het beoogde horecapaviljoen geschaald worden onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 0 m in gemengd gebied (SBI 561), zie onderstaande tabel.

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
SBI-1993 = 553 SBI-2008 = 561						
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	10	1

Langs de randen van het Walkartpark liggen woningen. Deze woningen liggen op meer dan 50 m afstand van het beoogde horecapaviljoen. Aan de genoemde richtafstand van 10 m wordt dan ook voldaan. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Geluid

Toetsingskader

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Binnen de geluidszone van een gezoneerde (spoor)weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) of het type spoor.

Onderzoek en conclusie

Een horecapaviljoen is geen geluidgevoelig object. Akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Verkeer

Toetsingskader

- De ontwikkeling mag niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen.
- De verkeersontsluiting moet goed zijn gewaarborgd.
- De parkeerbehoefte van de ontwikkeling moet worden opgevangen.

Onderzoek en conclusie

Verkeersafwikkeling

Het is aannemelijk dat de meeste bezoekers met te voet of met de fiets naar het paviljoen komen. Derhalve zal de verkeersgeneratie van de ontwikkeling beperkt zijn. Deze verkeersgeneratie kan afgewikkeld worden over deze wegen.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting wijzigt niet als gevolg deze ontwikkeling.

Parkeren

Voor een dergelijk horecapaviljoen zijn circa 6 parkeerplaatsen nodig. Ondanks dat de meeste mensen te voet of met de fiets komen, moet worden voldaan aan de parkeereisen die de gemeente stelt bij nieuwe ontwikkelingen. Daarom zal een bijdrage in het parkeerfonds van de gemeente worden gestort.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar en de streefwaarde van 10-6 per jaar.

In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water1. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek en conclusie

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De ontwikkeling zelf maakt geen risicovolle inrichting mogelijk. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overige veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit deel van de gemeente Zeist niet bekend. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen.

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

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

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van dit project niet in de weg.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet Milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂-jaargemiddelde) en fijn stof (PM10-jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀)

Onderzoek en conclusie

De geplande ontwikkeling is geen gevoelige bestemming in het kader van de wet luchtkwaliteit. Uit informatie van het geoloket van de Omgevingsdienst blijkt dat de luchtkwaliteit voor alle maatgevende stoffen ter plaatse van het plangebied binnen de grenswaarden blijft. Er is sprake van een aanvaardbaar en aangenaam verblijfsklimaat ter plaatse van de nieuwe horecagelegenheid.

4.11 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Utrecht

In de provincie Utrecht wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het in of op de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage II bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bunzing, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 en tevens geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland.

Gezien de afstand van deze gebieden en de geringe ontwikkeling kunnen directe effecten als areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand worden uitgesloten. De realisatie van het horecapaviljoen zorgt daarnaast voor een geringe toename in verkeer. Er zal, door de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen, geen sprake zijn van meetbare toename in stikstofdepositie. Negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten. Significant negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan natuurtoets (zie bijlage 1) en een aanvullend vleermuis- en eekhoornonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2).

Uit de door Ecogroen BV uitgevoerde quickscan natuurtoets blijkt dat er in het Walkartpark diverse bomen aanwezig zijn met potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook zijn tijdens de quickscan eekhoornnesten in het park aangetroffen. Inmiddels zijn de plannen nader uitgewerkt en is bekend welke bomen en struiken verdwijnen of verplant worden. Daarom is aan de hand van het aanvullend faunaonderzoek vastgesteld of de betreffende bomen en struiken potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen herbergen en of nesten van Eekhoorn aanwezig zijn. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Vleermuizen

- Tijdens het onderzoek zijn in de te kappen en te herplanten bomen en struiken geen (vaste) verblijfplaatsen aangetroffen van strikt beschermde vleermuizen. De verwachting is dat het plangebied wel een belangrijk foerageergebied vormt voor soorten als Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis. Vliegroutes van vleermuizen worden gezien de interstedelijke ligging ook verwacht in het Walkartpark;
- Als gevolg van de beoogde werkzaamheden wordt geen schade aangebracht aan belangrijke vliegroutes en essentiële foerageergebieden. Het Walkartpark blijft na uitvoering van de plannen geschikt als foerageergebied en vliegroute. Het nemen van juridische stappen en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Eekhoorn

- In de te kappen en te herplanten bomen en struiken zijn acht nesten aanwezig van de beschermde Eekhoorn. Ook wordt het park gebruikt als optimaal foerageergebied;
- Als een boom met nestlocatie wordt gekapt of als er werkzaamheden in de directe nabijheid plaatsvinden, dienen de werkzaamheden volgens een door het rijk goedgekeurde gedragscode te worden uitgevoerd. Daarnaast dient kap buiten de voortplantings- en overwinteringsperiode plaats te vinden. Globaal is de periode tussen half september - begin februari hiervoor geschikt. Deze en eventueel aanvullende maatregelen dienen vastgelegd en uitgewerkt te worden in een ecologisch werkprotocol dat tijdens uitvoering van kapwerkzaamheden wordt gevolgd. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet is bij het nemen van bovenstaande maatregelen niet noodzakelijk;
- Voor kap- en herplantwerk dat geen betrekking heeft op bomen/ struiken met vastgestelde nesten kan zonder gedragscode worden gewerkt;
- Voor het behoud en de ontwikkeling van leefgebied voor Eekhoorn kunnen bij eventueel nieuwe aanplant naald-bomen (zoals Grove den, Douglas en/of Fijnspar) worden gebruikt. Deze kunnen na verloop van jaren fungeren als voedselbron en/of nestlocatie.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.13 Duurzaamheid

Toetsingskader

Per 1 januari 2015 is het bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. Voor de nieuwbouw van verschillende typen gebouwen gelden verschillende eisen. Om te voldoen aan de geldende eisen dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG (Milieuprestatie Gebouw; verplichting geldend voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m²) kan er gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw. Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst.

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3). Onderhavig plan ligt binnen de rode contouren en is daarom gelegen binnen het stedelijk gebied.

Het gebruik van GPR gebouw wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Hiermee kan initiatiefnemer inzicht verkrijgen in de kansen voor duurzaamheid en kan tevens voldaan worden aan de wettelijke vereiste inzake de MPG score.

Onderzoek en conclusie

Er wordt voor het vaststellen van de duurzaamheid gebruik gemaakt van de GPR. Het streven is om op basis van de GPR methodiek een acht te scoren. Deze eis zal aan de ontwerper van het gebouw meegegeven worden.

4.14 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken en plaats van de projecten en de kenmerken van potentiële effecten

Onderzoek en conclusie

De onderhavige ontwikkeling is qua aard en omvang zodanig dat de drempelwaarden in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving en uitleg planregels

5.1 Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

5.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Het plangebied bestaat uit één bestemming: 'Groen - Beeldbepalend'. Voor het beoogde paviljoen is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast geldt een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie.

Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde.

- In de Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In de Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Algemene regels bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing.
- Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: Een bestemmingsregel heeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Iedere bestemming bevat wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Tot slot dienen de regels zoveel mogelijk aan te sluiten bij de modelregels voor bestemmingsplannen die onder andere ook voor andere bestemmingsplannen in de gemeente Zeist zijn gehanteerd.

5.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Groen - Beeldbepalend (Artikel 3)

Het plangebied bestaat volledig uit de enkelbestemming 'Groen - Beeldbepalend' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkpaviljoen'. De gronden zijn uitsluitend bestemd voor een parkpaviljoen. Het begrip parkpaviljoen is verklaard in de begrippen (artikel 1). Een parkpaviljoen is een kleinschalig horecabedrijf waar in hoofdzaak etenswaren en niet-alcoholische dranken en beperkt alcoholische dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 4)

In het plangebied geldt op grond van de gemeentelijke beleidskaart een archeologische verwachting (zie voor een toelichting Hoofdstuk 4). In verband met de betreffende verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.

Bouw- en grondwerkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan wanneer (verkennd) archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Er is een beperkt aantal uitzonderingen op deze regeling, onder andere voor werkzaamheden die niet dieper reiken dan of niet groter zijn dan een bepaalde maat. De maat die geldt voor bouwwerken in deze beleidszone bedraagt 1.000 m². De maximum diepte bedraagt 30 cm -mv. Werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als regulier beheer en onderhoud zijn in ieder geval van deze verplichting gevrijwaard.

5.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbelregel (Artikel 5)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels (Artikel 6)

In de algemene bouwregels is de maatvoering van onderkeldering van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Tevens zijn regels opgenomen om voldoende parkeergelegenheid te borgen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In het eerste lid van dit artikel wordt genoemd welk gebruik van de gronden in ieder geval valt onder strijdig gebruik. Het gaat hierbij om onder andere het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- of opslagplaats van goederen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

5.5 Toelichting op de overgangs- en slotregels

In artikel 9 Overgangsrecht is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 9.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 9.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

De slotregel in artikel 10 beschrijft op welke wijze de regels aangehaald moeten worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Wanneer een gemeente kosten maakt voor het bouwrijp maken van gronden en het aanleggen van infrastructuur, kan zij die door het opstellen van een exploitatieplan verhalen bij partijen die hier gebruik van maken. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, wanneer het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is.

De grond is in eigendom van de gemeente. De door de gemeente gemaakte kosten worden doorberekend bij in het kader van de exploitatieovereenkomst. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het kleinschalige karakter van de ontwikkeling is afgezien van van het wettelijk vooroverleg. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**