

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN 2^e Hogeweg 79a-81 Zeist

Opdrachtnummer : 99.172
ID nr. : NL.IMRO.0355.BP2eHogeweg-VS01
Datum : augustus 2011
Versie : 5
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 4 oktober 2011 – besluitnr. 11RAAD0087

INHOUD TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	2 ^E HOGEWEG 79A-81 IN DE OMGEVING	9
2.2	STRUCTUURKENMERKEN VAN HET PERCEEL 2 ^E HOGEWEG 79A-81	10
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4.	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	BEOOGDE INRICHTING	21
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	25
5.1	ALGEMEEN	25
5.2	GELUID	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	BODEM	32
5.6	WATER	33
5.7	ECOLOGIE	37
5.8	ARCHEOLOGIE (EN CULTUURHISTORIE)	40
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	42
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	47
6.1	ALGEMEEN	47
6.2	ANALOGIE VERBEELDING	47
6.3	PLANREGELS	47
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	48
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	INSPRAAK	53
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	53
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	53

Bijlagen:

- WNP raadgevende ingenieurs, 'Onderzoek naar de geluidsbelasting op en de gevelgeluidwering van de nieuwbouw aan de 2^e Hogeweg 79a-81 te Zeist', 24 januari 2011;
- Acorius Advies B.V., 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Tweede Hogeweg 79-81 te Zeist', september 2010.
- Fugro Ingenieursbureau B.V., Regio Noord-West, 'Brieffrapport betreffende Nieuwbouw appartementen a/d 2^e Hogeweg te Zeist', 18 oktober 2010
- Fugro Ingenieursbureau B.V. Regio Noord-West, 'Bouwputadvies betreffende Nieuwbouw appartementen aan de 2^e Hogeweg te Zeist', 12 oktober 2010
- Zoon buro voor ecologie, 'Natuurtoets 2^e Hogeweg 79-81 Zeist', 30 september 2010
- Synthegra bv, 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, 2^e Hogeweg 79a-81 te Zeist gemeente Zeist', 21 oktober 2010.
- Nota inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-overleg, april 2011

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van de percelen 2^e Hogeweg 79a en 81 en op delen aan de achterzijde van de percelen Slotlaan 130 en 132 te Zeist. Nivo Plus bv is voornemens om deze percelen te herontwikkelen.

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied (het centrumgebied) van Zeist. De locatie grenst aan de achterzijden van de panden die gevestigd zijn aan de Slotlaan, de winkelstraat van Zeist. Aan de zuidoost zijde is een kantoor van een bank gevestigd. Op het terrein van de 2^e Hogeweg 79a-81 bevindt zich nu een twee-onder-één-kap woning met bijbehorende tuin. De achterzijden van de percelen Slotlaan 130 en 132 zijn thans nauwelijks bereikbaar en functioneel (te maken). Door deze mee te nemen bij de herontwikkeling van de percelen 2^e Hogeweg 79a en 81 kunnen deze gronden zinvol worden ingezet, zowel voor de herontwikkeling zelf als voor de betreffende percelen aan de Slotlaan, namelijk als parkeerfaciliteit voor de bewoners en gebruikers van die percelen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een complex met een souterrain, commerciële ruimte, drie luxe appartementen en een parkeerplaats, zowel ondergronds als op maaiveld.

Het plan van de initiatiefnemer past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'De Schil'. Omdat het plan vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt wel aanvaardbaar is, acht de gemeente het wel gewenst om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Om die reden is besloten de ontwikkeling middels een 'eigen' projectbestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan '2^e Hogeweg 79a-81' dient er daarom toe het gemeente bestuur van Zeist op basis van de Wet ruimtelijke ordening een passend beleidsinstrument te geven voor de herinrichting van de locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied (het centrumgebied) van de kern Zeist, en omvat de percelen van 2^e Hogeweg 79a en 81.

Het gebied wordt als volgt begrensd:

- aan de zuidwest zijde door de 2^e Hogeweg;
- aan de noordwest zijde door de achterkanten van de panden grenzend aan de Slotlaan;
- aan de noordoost zijde door het perceel Slotlaan 134;
- aan de zuidoost zijde door het pand en het bijbehorende parkeerterrein, gevestigd aan de 2^e Hogeweg 83.

In het plangebied is een twee-onder-kap woning met bijbehorende tuin aanwezig.

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



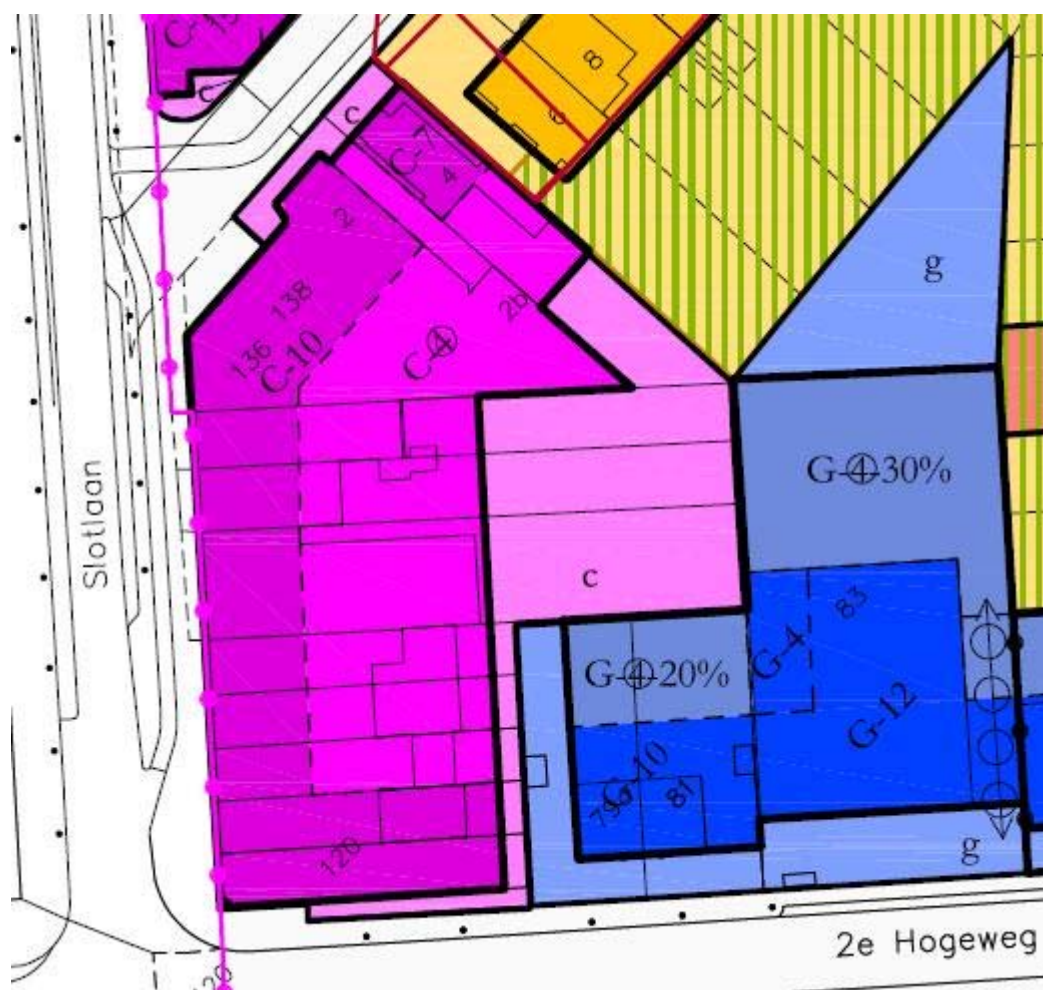
Ligging plangebied bestemmingsplan 2^e Hogeweg 79a-81

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied maken deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'De Schil' (vastgesteld door de raad van de gemeente Zeist d.d. 13 maart 2000). Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de plankaart van dit bestemmingsplan voor het plangebied. De gronden van het plangebied hebben in bestemmingsplan 'De Schil' de bestemming Gemengde doeleinden en Centrumdoeleinden.

De met de bestemming Gemengde doeleinden aangeduide gronden zijn op de begane grond bestemd voor woondoeleinden, horeca in de categorieën 1 tot en met 3, dienstverlenende kantoren, bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen. Op de verdiepingen is het bestemd voor woondoeleinden.

De met de bestemming Centrumdoeleinden aangeduide gronden zijn op de begane grond bestemd voor detailhandel, horeca in de categorieën 1 tot en met 4, dienstverlenende kantoren en dienstverlenende bedrijven. Op de verdiepingen is het bestemd voor woondoeleinden.



Uitsnede bestemmingsplan De Schil

De voorgestane ontwikkeling voor de 2^e Hogeweg 79a-81 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het plan van Nivo Plus bv overschrijdt het aangeduide bouwvlak.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd. In hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In het navolgende wordt eerst een korte beschrijving van de ontwikkelingslocatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie.

2.1 2^e Hogeweg 79a-81 in de omgeving

Cultuurhistorie

Zeist ligt op een interessante locatie in Nederland, te weten op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het is een overgang van hoog naar laag, respectievelijk droog en nat.

Van oorsprong is de rand van de Utrechtse Heuvelrug een erg aantrekkelijk vestigingsgebied, dat tot op heden zichtbaar is aan de vele buitenplaatsen die langs de Dribergseweg en Utrechtseweg aanwezig zijn. Aan beide zijden van deze wegen is als het ware een lint van buitenplaatsen ontstaan, ook wel de Stichtse Lustwarande genoemd, die de kernen Zeist, Dribergen en Rhenen aan elkaar verbindt. Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Zeist, op relatief korte afstand van Het Slot Zeist. Hierdoor behoort het plangebied tot de oudere delen van Zeist. Op de bijgaande topografische kaart uit 1882 is te zien dat het plangebied in die tijd al bebouwd was en tegen de bebouwde kom van Zeist aan gelegen was.



Uitsnede topografische kaart uit 1882 voor het plangebied en omgeving.

Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie bevindt zich in het centrum van Zeist aan de 2^e Hogeweg. De winkelstraat van Zeist, de Slotlaan, kruist met de 2^e Hogeweg, nabij het plangebied. De 2^e Hogeweg heeft een ontsluitingsfunctie voor het centrum van Zeist en is daardoor een weg van een hogere orde dan andere wegen in de omgeving van het plangebied. Langs de 2^e Hogeweg was van oorsprong enige lintbebouwing aanwezig, naast bosstroken en open ruimten. Deze bebouwing is in de loop der tijd ingesloten geraakt tussen andere bebouwing door de uitbreiding van Zeist. Langs de 2^e Hogeweg bevinden zich nog panden die een restant vormen van de oorspronkelijke bebouwing. Een aantal oorspronkelijke panden zijn vervangen door nieuwe panden met een grotere schaal en massa, dan de oorspronkelijke panden. In deze panden zijn voornamelijk diverse centrumfuncties gehuisvest, waaronder kantoren. De bebouwing langs de 2^e Hogeweg kenmerkt zich door een afwisselend bebouwingsbeeld. Enerzijds is dit gelegen in de verschillen in bebouwingsmassa en verschillen in bebouwingstypologie die hier aanwezig zijn en ander-

zijds is dit gelegen in het gegeven dat er sprake is van een verspringende rooilijn.

2.2 Structuurkenmerken van het perceel 2^e Hogeweg 79a-81

Bebouwing

Op de planlocatie is nu een twee-onder-een kap woning aanwezig, met bijbehorende tuin en erfbebouwing. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap, die is afgedekt met pannen. Voor de woningen bevindt zich een ondiepe voortuin. De rooilijn van de woningen is daardoor enigszins teruggelegen ten opzichte van de bebouwing op de hoek Slotlaan – 2^e Hogeweg. De rooilijn van de woningen ligt echter wel enigszins voor de bebouwing op het perceel 2^e Hogeweg 83.



Huidige situatie 2^e Hogeweg 79a-81

Verkeer

De woningen worden ontsloten vanaf de 2^e Hogeweg. Beide woningen hebben een eigen inrit vanaf de 2^e Hogeweg. De 2^e Hogeweg bestaat uit 2 rijbanen. Op een aantal plekken kan langs de weg geparkeerd worden. Aan weerszijden van de 2^e Hogeweg zijn trottoirs aanwezig. Vlak naast het plangebied is een bushalte gesitueerd. De 2^e Hogeweg heeft een functie voor verkeer richting het centrum en heeft een maximum snelheid van 50 km/uur. De nabij gelegen Slotlaan kent een snelheid van maximaal 30 km/uur. Deze weg ontsluit de centrumfuncties van Zeist en Het Rond.

Functies

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies: wonen, winkels en kantoren. Wonen komt vooral boven andere functies voor, op de verdieping van de gebouwen. Op de begane grond komen veelal centrumfuncties voor, zoals winkels en kantoren. Zo is ten oosten van het plangebied het kantoor van een bank gesitueerd en tegenover het plangebied een makelaarskantoor. Langs de nabij gelegen Slotlaan zijn diverse winkelpanden gelegen.



Huidige situatie 2^e Hogeweg 79a-81

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008 wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

De gemeente Zeist, inclusief het plangebied maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' met het economische kerngebied regio Utrecht. Dit betekent dat in deze regio binnen de bundelingsgebieden met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande (verouderde) stedelijke gebieden een deel van de ruimtevrage naar wonen en werken in de periode 2010-2030 moet worden opgelost.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.
- Binnen de rode contour wordt niet gestuurd op aantallen.
- Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om

provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

Structuurvisie 2005-2015 (Streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Zeist van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

Belangrijke hoofdlijnen van de structuurvisie zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in de structuurvisie aangegeven dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. In het plangebied zal binnen de rode contouren een stedelijke vernieuwing plaatsvinden. De oude twee-onder-één-kap woning zal vervangen worden door een commerciële ruimte en drie appartementen.

Provinciaal natuurbeleid

In de provinciale structuurvisie is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen.

In de bijgaande figuur is te zien dat het plangebied géén deel uit maakt van de Ecologische Hoofdstructuur.



Ecologische Hoofdstructuur locatie plangebied (bron: Structuurvisie)

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zeist

Op 9 juli 2001 heeft de gemeenteraad van Zeist het structuurplan gemeente Zeist vastgesteld. Met zijn structurerende ruimtelijke principes en integrale ruimtelijk visie is het een plan op hoog abstractieniveau. In sectorale plannen,

zoals het groenstructuurplan, woonvisie en verkeer- en vervoersplan, worden de hoofdzaken uit het structuurplan verder uitgewerkt. Daarmee is het een plan in hoofdzaken, bedoeld voor de langere termijn en vormt het een kader voor de toetsing van bestemmingsplannen.

Voor het plangebied is het onderdeel Het Rond e.o. en Het Dorp e.o. van toepassing. In het gehele gebied van het oude dorp wordt naar menging van de woon- en de werkfunctie gestreefd. Langs de 2^e Hogeweg vormen kantoren met baliefuncties een inleiding op het centrum. Thans is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding.

Woonvisie 2006-2010

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld. Zeist is gelegen in een regio waar het wonen zeer gewild is en blijft. De ligging in de Randstad, dichtbij belangrijke economische centra en te midden van natuur- en recreatiegebieden zorgt voor een grote druk op de beschikbare ruimte. In de regio Utrecht bestaat thans een kwantitatief en kwalitatief woningtekort dat naar verwachting nog in de komende decennia zal blijven bestaan. Dit heeft geleid tot hoge prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor huurwoningen. Stagnatie in de doorstroming van de huursector naar de koopsector en scheefheid zijn hiervan het gevolg. Om Zeist vitaal te houden, is het van belang om jonge huishoudens de mogelijkheid te bieden een woning te kopen in de gemeente Zeist.

Doelstellingen Woonvisie

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen.

Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieuopgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is

dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Het gehele plangebied behoort tot het gebiedstype woonwijken. Het milieukwaliteitsprofiel voor dergelijke gebiedstypen is bijgaand weergegeven. Voor de planontwikkeling is eveneens het kwaliteitsprofiel kantoren en publieksintensieve voorzieningen van toepassing.

Kwaliteitsprofiel woonwijken

Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebiedsambitie
Geluidskwaliteit	Geluidsbelasting	Rustig	idem
	Wegverkeer	44 – 48 dB	idem
	Bedrijven	50 dB(A)	45 dB(A)
	Rail	51 - 55 dB	idem
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	30 – 35 µg/m ³	25 – 30 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	28 -30 µg/m ³	26 -28 µg/m ³
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	Midden 10 ⁻⁷ – 10 ⁻⁶	Hoogst ≤ 10 ⁻⁹
	Groepsrisico	Hoog 0,1 – 0,3 x OW	Hoogst < 0,1 x OW
Langzaam verkeer	Dichtheid fietsnetwerk	Redelijk fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 300m en secundaire op 150m	Fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 200m en secundaire op 150m
	Collectieve fietsenstallingen	Beperkt aanbod stallingen	Voldoende stallingen overdekt
Autoverkeer	Parkeerregime	75-100% openbare weg	75% geconcentreerd of in gebouwde voorziening, 25% openbare weg
Openbaar vervoer	Halteafstand en frequentie	Autowijk Bushalte op max. 600m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal	Buszone Bushalte op max. 300m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal
Klimaat en energie	Energieprestatie wijk (EPL)	EPL 7 – 8 Actief: CO ₂ reductie 15 – 25 %	EPL 9 – 10 Innovatief: CO ₂ reductie 80 - 100 %
	Energieprestatie woning (EPC)	10% verscherpte EPC Actief: CO ₂ reductie 10 %	75% verscherpte EPC of energie neutraal Innovatief: CO ₂ reductie 75 %
	Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50% verscherpte EPC Voorlopend: CO ₂ reductie 50 %	Energie neutraal Innovatief: energie neutraal
Duurzaam bouwen	GPR bouw	Voldoende Woningen 6,0 – 7,0 Winkels en kantoren 6,0 – 7,0	Goed Woningen 8,0 – 8,5 Winkels en kantoren 7,5 – 8,0
Groen en ecologie	Ecologische waarde	Groen dat behaagt. Ruimte voor gebruiksgroen en beperkt ecologisch groen	idem
Waterkwaliteit	Belevingswaarde	Water dat behaagt: waterkwaliteit onder MTR	Water dat leeft: kwaliteit rond VR
	Natuurvriendelijke oevers	30 -50%	> 50%
Waterkwantiteit	% afgekoppeld oppervlak	60 – 100 % (zie ook afkoppelplan 2008)	idem
Bodem	Bodemkwaliteit	Klasse wonen	idem

Kwaliteitsprofiel woonwijken (bron: milieubeleidsplan gemeente Zeist)

Welstandsnota

Aanvragen om bouwvergunning kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandsc commissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Ruime villawijken'. Het accent van de welstandstoets ligt op het verbeteren van de beeldkwaliteit. Naast de algemene gebiedsgerichte criteria die gelden voor het deelgebied 'Ruime villawijken' gelden er voor de 2^e Hogeweg aanvullende welstandscriteria, vanwege het gezichtsbepalende karakter. De aanvullende criteria zijn:

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige individuele bebouwing.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de gemeente Zeist archeologiebeleid vastgelegd in de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' die door de raad is vastgesteld. Onderdeel van deze Nota vormt de Archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking

komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In hoofdstuk 5 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. De 2^e Hogeweg valt onder het gebied Centrum Schil, hierin zijn twee modellen van toepassing: Leefbaarheid en bereikbaarheid. Uitgangspunten van deze modellen zijn:

Leefbaarheid en veiligheidsmodel

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

Bereikbaarheidsmodel

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies
- verbetering bereikbaarheid en kwaliteit gebouwde parkeervoorzieningen
- verbetering van de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente als goed bereikbare gemeente

Voor de centrumschil staat het creëren van een aantrekkelijk en veilig leef- en verblijfsklimaat centraal.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. In deze nieuwe kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. De getallen in de tabellen zijn het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen.

Wonen

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden.

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum	schil	rest	aandeel bezoekers	opmerkingen
WONEN	woning duur	woning	1,7	1,8	2,1	0,3 pp per woning	
	woning midden	woning	1,5	1,7	1,9	0,3 pp per	
	woning goedkoop	woning	1,3	1,5	1,7	0,3 pp per	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,6	0,6	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zoravoorzieningen
	kamer verhuur	kamer	0,6	0,6	0,6	0,2 pp per	

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor wonen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

Bij nieuwbouw van kantoren, bedrijven en voorzieningen moet worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor werkers en bezoekers, conform onderstaande normen.

Het plangebied is gelegen in de centrum schil, waardoor de normen voor centrum schil hier van toepassing zijn.

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum	schil	rest	aandeel bezoekers	opmerkingen
WERKEN	(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100 m2 bvo	2,3	2,8	3,3	20%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	kantoren (kantoren zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,7	1,9	2	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	100 m2 bvo	0,6	0,7	0,9	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	100 m2 bvo	1,7	2,2	2,8	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom)	100 m2 bvo	1,2	1,4	1,8	35%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2	1,7	1,7	1,7	10%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor kantoren en bedrijven (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist).

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Beoogde inrichting

Het is de bedoeling om op het perceel 2^e Hogeweg 79a-81, na sloop van de bestaande twee-onder-één-kap woning, een complex te realiseren dat bestaat uit 3 woningen (appartementen), commerciële ruimten en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

Het nieuwe complex krijgt vier bouwlagen plus souterrain. Op de begane grond en in het souterrain worden commerciële ruimtes gerealiseerd. Het souterrain is van binnenuit toegankelijk en via koekoeken aan de voorzijde van het pand. In het souterrain komen tevens bergingen voor de drie woningen. Op de eerste, tweede en derde verdieping komen de woningen. Daardoor beslaat iedere woning één gehele verdieping en is er sprake van grote, luxe woningen. De parkeervoorzieningen worden zowel op het maaiveld als ondergronds gerealiseerd, achter de te realiseren bebouwing. Ondergronds zullen 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en op het maaiveld maximaal 23, in totaal dus 43 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende om te voorzien in parkeergelegenheid ten behoeve van het bouwplan. De parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de 2^e Hogeweg. Hiervoor komt tussen nummer 79 en het nieuwe gebouw een toegangspad naar de parkeervoorzieningen.

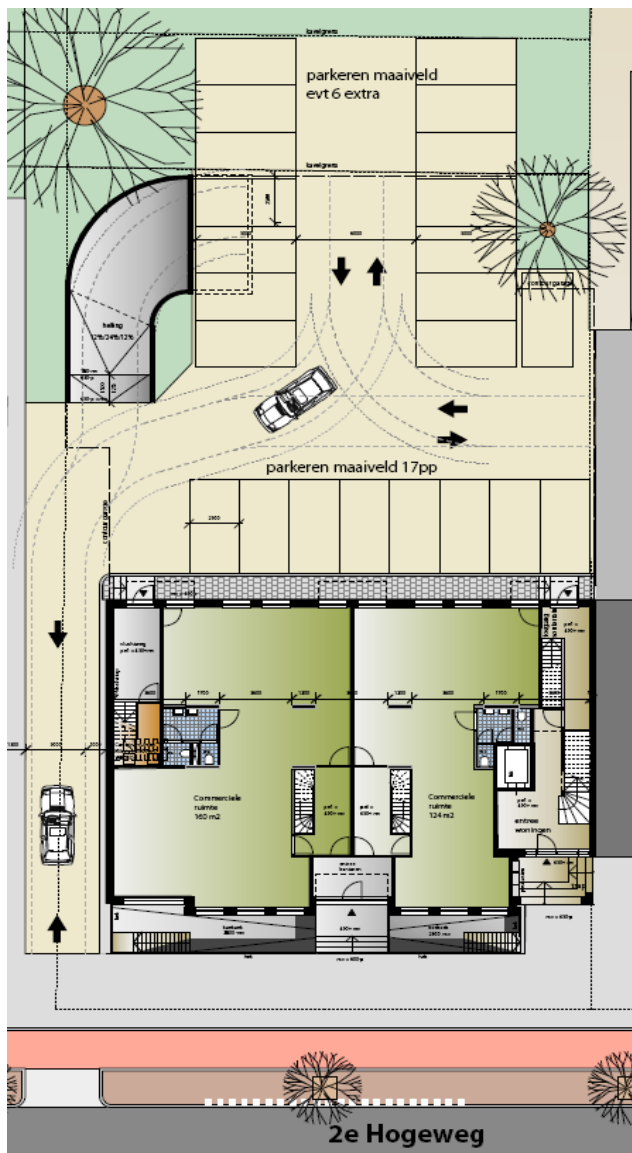
De parkeerplaatsen die gerealiseerd worden zijn niet openbaar, maar hebben een besloten karakter. Deze plaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de functies in het nieuwe gebouw, dus voor de bewoners en gebruikers van het nieuwe gebouw. De parkeerplaatsen die dan nog over blijven, zullen worden verkocht aan mensen die in de omgeving wonen, of aan eigenaren van nabij gelegen winkels, zodat het personeel van de winkel hier kan parkeren, bijvoorbeeld de bewoners en gebruikers van de percelen Slotlaan 130 en 132. Hiermee wordt de parkeerdruk in het centrum van Zeist enigszins verminderd, hetgeen de kwaliteit van de leefomgeving ten goede komt.



Impressie voorgevel bouwplan (bron: OPL architecten)



Impressie achtergevel bouwplan (bron: OPL architecten)



Situatie op maaiveldniveau na realisatie bouwplan (bron: OPL architecten)



Situatie onder maaiveldniveau na realisatie bouwplan (bron: OPL architecten)

De voorgevel van het nieuwe gebouw wordt georiënteerd op de 2^e Hogeweg. Aan deze weg is ook de toegang tot de commerciële ruimten gesitueerd, alsmede twee koekoeken die toegang verschaffen tot de commerciële ruimten in het souterrain. Het te bouwen pand komt iets achter de voorgevelrooilijn van 2^e Hogeweg 79 te staan en enkele meters voor de rooilijn van 2^e Hogeweg 83. Daarmee komt de voorgevel gelijk te liggen met de voorgevel van de huidige bebouwing op de percelen 2^e Hogeweg 79a en 81. De naastgelegen gebouw op 2^e Hogeweg 83. Het te bouwen complex wordt in de perceelsgrens met nummer 83 gesitueerd. De afstand tot nummer 79 is meer dan 5 meter. De breedte van het nieuwe gebouw zal circa 24 meter worden. De goot- en nokhoogte van het te realiseren gebouw sluit aan op de hoogte van het naastgelegen pand op nummer 79 (Rabobank). Het gebouw wordt voor het grootste deel plat afgedekt. De vierde bouwlaag wordt enigszins teruggelegd ten opzichte van de voorgevel.

In de voorgevel van het nieuwe gebouw worden diverse kleuren, materialen en reliëf toegepast. Dit zorgt voor een geleding van de voorgevel en draagt ertoe bij dat het nieuwe gebouw niet de uitstraling krijgt van één volume, maar van meerdere volumes. Al met al krijgt het pand zo een hoogwaardige vormgeving. Ook zal zoveel mogelijk duurzaam worden gebouwd. Bij de realisatie van het plan zal namelijk tenminste voldaan worden aan het 'Convenant Duurzaam Bouwen Zeist'.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen diverse milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.2 Geluid

Algemeen

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het

plan gewenst is. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied

Nabij het plangebied is één gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder gelegen. Dit betreft de 2^e Hogeweg die langs het plangebied loopt. Deze weg heeft 2 rijstroken en is in stedelijk gebied gelegen, waardoor deze een zone heeft van 200 meter. De bouw van het nieuwe complex vindt plaats in de geluidzone. De kantoorruimte die in het complex komt is niet geluidsgevoelig. De woningen zijn dat wel. Derhalve dient het bouwplan akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

WNP raadgevende ingenieurs heeft akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelastingen als gevolg van de 2^e Hogeweg op de gevels van de te bouwen woningen. De rapportage met de resultaten is als bijlage opgenomen¹.

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de 2^e Hogeweg na aftrek van 5 dB ex artikel 110g van de Wet geluidhinder op de zuidwestgevel (voorgevel) van de nieuwbouw ten hoogste 58 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de nieuwbouw dus met 10 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde (63 dB, conform Wgh) wordt niet overschreden.

De overschrijding van de voorkeurswaarde betekent dat het bouwplan alleen gerealiseerd kan worden als er hogere grenswaarden worden vastgesteld. Alvorens tot vaststelling van hogere waarden overgegaan kan worden, moet eerst een afweging gemaakt worden of er andere maatregelen genomen kunnen worden om de geluidsbelasting te beperken. Daarbij gaat het om bronmaatregelen en/of overdrachtsmaatregelen.

Bij het nemen van bronmaatregelen kan gedacht worden aan maatregelen als het beperken van de verkeersstroom door de 2^e Hogeweg, het afwaarderen van de snelheid of het aanleggen van een stiller wegdek. Het beperken van de verkeersstroom door de 2^e Hogeweg, is geen reële optie. Dit omdat deze weg een te belangrijke functie heeft voor de ontsluiting van het centrum van Zeist en tevens ook een functie kent voor doorgaand verkeer, zoals openbaar vervoer. Het beperken van de verkeersstroom hier, leidt bovendien elders tot een grotere verkeersstroom, hetgeen niet gewenst is. Het afwaarderen van de snelheid is eveneens niet haalbaar, daar dit bij veel wegen in de omgeving al gedaan is tot 30 km/uur en er bij die afweging gezien de status/functie van de 2^e Hogeweg voor het verkeer, bewust voor gekozen is hier de snelheid van 50 km/uur te handhaven. De weg heeft daarvoor ook speciaal fietsstroken gekregen. Het aanleggen van een stiller wegdek is financieel gezien niet haalbaar in relatie tot het onderhavige bouwplan. Het bouwplan voorziet immers in slechts 3 woningen en er zou dan over een lang traject een nieuwe asfaltlaag aangebracht moeten worden. Hier komt nog bij dat de 2^e Hogeweg

¹ WNP raadgevende ingenieurs, 'Onderzoek naar de geluidsbelasting op en de gevelgeluidwering van de nieuwbouw aan de 2^e Hogeweg 79a-81 te Zeist', 24 januari 2011.

nog recent is voorzien van nieuw asfalt, waardoor dit asfalt nog niet aan vervanging toe is.

Overdrachtsmaatregelen betreffen maatregelen in het gebied tussen de bron van het geluid en de ontvanger. Hierbij kan gedacht worden aan het bouwen van een geluidsscherm. Het realiseren van een dergelijk geluidsscherm is op de onderhavige locatie niet gewenst vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Een scherm zou namelijk het zicht vanaf de weg op de bebouwing belemmeren. Dit is niet aanvaardbaar in een stedelijk gebied als de kern van Zeist.

Geconcludeerd moet worden dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en dat het vaststellen van hogere waarden voor het bouwplan aanvaardbaar is. Bij het vaststellen van hogere waarden hanteert de gemeente de 'Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder'. Hierin staan een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat een hogere waarde vastgesteld kan worden. Het plan voldoet aan dit gemeentelijk beleid. Zo wordt de maximale ontheffingswaarde conform het gemeentelijk beleid (58 dB) ter plaatse van de nieuwbouw niet overschreden, beschikt iedere woning over een geluidsluwe gevel en heeft iedere woning tenminste één verblijfsruimte en buitenruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Voorts zullen de balkons aan de voorzijde voorzien worden van geluidsabsorberende plafonds.

De procedure voor het kunnen vaststellen van hogere waarden zal parallel lopen aan de bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat deze procedure tegelijkertijd start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden

voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 3 woningen en circa 620 m² bvo kantoorruimte. In voorschrift 3A.3 van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' is een rekenformule opgenomen om te bepalen of een project dat bestaat uit de combinatie van woningen met kantoren, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Deze formule luidt als volgt: $0,008 \times \text{het aantal woningen} + 0,000012 \times \text{het aantal vierkante meter bvo kantoren}$. Indien de uitkomst kleiner of gelijk is aan 1,2, dan is een project 'niet in betekende mate'.

Als de formule wordt ingevuld voor het onderhavige plan, dan geeft dat het volgende resultaat: $0,008 \times 3 + 0,000012 \times 620 = 0,03$. Dit is kleiner dan 1,2, hetgeen betekent dat het bestemmingsplan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Het besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing voor de onderhavige situatie, omdat woningen en kantoorruimte niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

Vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' is gekeken of er sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. Daartoe zijn onderstaand figuren opgenomen voor het jaar 2010 die de concentraties stikstofdioxide en fijn stof weergeven. De figuren zijn afkomstig van de Milieudienst Zuidoost



Concentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied in 2010 (bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht)



Concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied in 2010 (bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht)

Utrecht. Uit de figuren blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden in 2010 ter plaatse van het plangebied. Derhalve is er sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR

wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.

Risicobedrijven:

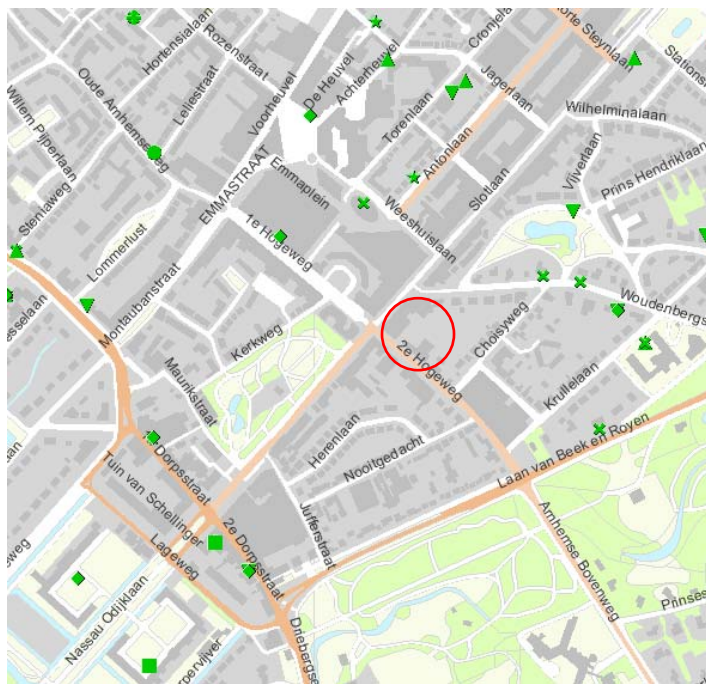
Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

De afstand tot de meest nabij gelegen routes over de weg, spoor en water waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

Buisleidingen:

In het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke



Uitsnede van de provinciale risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: Provincie Utrecht)

stoffen aanwezig. Direct buiten het plangebied zijn ook geen buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen:

In en nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Het bodemonderzoek mag in het kader van de aanvraag voor omgevingsvergunning voor bouwen niet ouder zijn dan 5 jaar. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken bekend:

- Verkennend bodemonderzoek 2^e Hogeweg 79a te Zeist (Hopman en Peters Holding B.V.; februari 2007). De resultaten zijn:
 - Bovengrond: matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met lood. In de separate monsters zijn hooguit licht verhoogde concentraties PAK vastgesteld. De matig verhoogde concentratie PAK in het mengmonster werd mogelijk veroorzaakt door een kooldeeltje.
 - Ondergrond: licht verontreinigd met PAK.
 - Grondwater: licht verontreinigd met chroom.
- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek tweede Hogeweg 81 Zeist (Milieu Techniek Eemland BV; rapportnummer: 0105039/fb; 1 februari 2001). De resultaten zijn:
 - Bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv): licht verontreinigd met lood, zink, PAK en minerale olie.
 - Ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv): licht verontreinigd met PAK.
 - Grondwater (2,43 m-mv): sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium en lood.

Omdat de bovenstaande onderzoeken verouderd zijn, is voor het plangebied door Acorius Advies B.V.² een nieuw verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage opgenomen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt:

- Bovengrond (0,00 – 0,75 m-mv): matig verontreinigd met zink, licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. De separate monsters zijn ten hoogste licht verontreinigd met zink. In de separate monsters zijn hooguit licht verhoogde concentraties zink aangetroffen.

² Acorius Advies B.V., 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Tweede Hogeweg 79-81 te Zeist', september 2010.

- Bovengrond (0,00 – 0,25 m-mv; matig puinhoudend): licht verontreinigd met cadmium, lood, zink, PAK, PCB's en minerale olie.
- Bovengrond (0,05 – 0,20 m-mv; sterk kolengruishoudend): sterk verontreinigd met zink, matig verontreinigd met nikkel, licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, lood, molybdeen en PAK.
- Ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv): geen verontreinigingen aangetroffen.
- Grondwater (2,8 m-mv): geen verontreiniging aangetroffen.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat een gedeelte van de locatie 2^e Hogeweg 81 sterk verontreinigd is met zink en matig verontreinigd met nikkel. Waarschijnlijk zijn deze verontreinigingen te relateren aan de sterke bijmenging met kolengruis. De verontreiniging met zink is niet afgeperkt naar de 2^e Hogeweg 83. Aangezien de sterke verontreiniging met zink verticaal is afgeperkt tot een diepte van 0,2 m-mv, wordt niet verwacht dat de verontreiniging onder de bebouwing van de 2^e Hogeweg 83 aanwezig is. De omvang van de sterk verontreinigde grond met zink wordt daarom ingeschat op circa 6 m³. Omdat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is de Milieudienst Zuidoost-Utrecht namens de gemeente Zeist bevoegd gezag voor de sanering van de verontreiniging.

Voor het verwijderen van de verontreiniging zijn geen formele procedures vanuit de Wet bodembescherming nodig. Wel wordt geadviseerd om de verontreiniging onder begeleiding van een milieukundige te laten verwijderen en naar een erkend verwerker af te voeren.

Het eerder aangetroffen sterk verhoogde gehalte aan zink in het grondwater is in 2010 niet meer aangetroffen.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de nieuwbouw.

5.6 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij

geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Water in relatie tot het plangebied

In het plangebied zijn geen belangrijke watergangen aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaars aandachtsgebied.

Momenteel is de projectlocatie grotendeels bebouwd. Het huidige dakoppervlak is aangesloten op het riool. De verharding is niet aangesloten op het riool.

Fugro Ingenieursbureau B.V., Regio Noord-West heeft een watertoets opgesteld voor de ontwikkelingen in het plangebied³. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Uit het rapport komt het volgende naar voren.

Bodemgesteldheid

De bodemgesteldheid kan globaal worden geschematiseerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Tabel 1: Globale bodemopbouw en geohydrologische gesteldheid

Diepte [ca. NAP m]	Bodembeschrijving	Geohydrologische typing	Laag
+5,20 à +4,85*	Maaiveld	Infiltratieoppervlak	0
+5,20 à +4,85 tot -90,0**	ZAND, vast gepakt, de toplaag is klei/leemhoudend	Watervoerende laag (Eerste en tweede watervoerend pakket)	1

* Vanaf maaiveld tot ca. NAP +4,0 à +3,0 m komt een zandige tot lemige laag voor.

** Maximaal door Fugro verkende diepte: NAP -20 m. Op NAP -20 m komt in sondering DKM5 een waterremmende zandige leemlaag voor. Deze leemlaag en andere leemlagen tussen ca. NAP -20 m en NAP -30 m komen in boringen in de omgeving niet aaneengesloten voor.

Op ca. NAP -90 m wordt een dikke kleilaag aangetroffen, die in de watertoetsrapportage als geohydrologische basis wordt beschouwd.

Grondwaterstanden en stijghoogten

In de onderstaande tabel zijn de gemeten grondwaterstanden en stijghoogten in de in het plangebied geplaatste peilbuizen opgenomen.

Tabel 4-2: Gemeten grondwaterstand/stijghoogte in peilbuizen op de locatie

Peilbuis	Bovenkant peilbuis	Filterafstelling [m t.o.v. NAP]	Laag	Grondwaterstand/stijghoogte		
				27 april 2010	12 mei 2010	21 mei 2010
HB1	NAP +5,58 m	NAP +0,60 tot +1,6 m	1	NAP +2,33 m	NAP +2,30 m	NAP +2,26 m

Op basis van de Grondwaterkaart van Nederland en de grondwaterstandsgegevens uit de DINO-database van TNO is de regionale grondwaterstroming naar verwachting zuidwestelijk gericht. Een raming van de grondwaterstanden en stijghoogten in de zandlaag op de projectlocatie is in onderstaande tabel weergegeven.

³ Fugro Ingenieursbureau B.V., Regio Noord-West, 'Briefrapport betreffende Nieuwbouw appartementen a/d 2^e Hogeweg te Zeist', 18 oktober 2010

Tabel 2: Raming grondwaterstand en stijghoogte op de projectlocatie in m. t.o.v. NAP

Hoog	Gemiddeld	Laag
+2,6	+2,2	+1,6

(Geo)hydrologische effecten parkeerkelder op omgeving (barrièrewerking)
 Door de aanleg van een parkeerkelder in het plangebied kan mogelijk barrièrewerking optreden. Gezien de plaatselijke situatie (bodempopbouw) wordt verwacht dat deze barrièrewerking minimaal is. Het maximale grondwaterverhang bedraagt ca. 0,05 tot 0,1 m. Doordat echter onder de kelder (en damwand) een groot watervoerend pakket aanwezig is, wordt verwacht dat de optredende barrièrewerking kleiner zal zijn dan 0,05 m en daardoor is te verwaarlozen.

Mogelijkheden voor infiltratie en berging van regenwater op de projectlocatie
 Het is gewenst om bij de ontwikkeling van het complex afkoppeling van het dak en verharding van het riool te realiseren. Dat biedt de mogelijkheid om zoveel mogelijk (schoon) hemelwater via de bodem te laten infiltreren. Dit heeft echter wel gevolgen voor de toe te passen materialen bij het bouwen. Gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen dient vermeden te worden om vervuiling van de bodem, grondwater en oppervlaktewater te voorkomen.

Gezien de beschikbare ruimte en de functie van die ruimte (parkeerplaats) is het niet mogelijk hemelwater te laten infiltreren via een wadi. Andere mogelijkheden voor het infiltreren en bergen van hemelwater op de projectlocatie zijn bijvoorbeeld het infiltreren middels doorlatende verharding of infiltratiekratten. Er zijn berekeningen uitgevoerd om na te gaan of afstromend hemelwater op de projectlocatie kan worden geborgen. Daarom is besloten om berekeningen uit te voeren voor een krattensysteem onder de parkeerplaatsen achter de ondergrondse garage.

Infiltratie-units (kratten)

Een infiltratie-unit is een ondergrondse bergings- en infiltratievoorziening. Regenwater dat via een afvoerleiding direct in de ondergrond wordt gebracht, kan worden geborgen in een systeem van kunststof infiltratie-units, waarna het kan wegzijgen naar de omgeving. Bij de dimensionering dient met name te worden gelet op een zo groot mogelijk wandoppervlak, omdat de bodem van de krat op termijn als niet doorlatend wordt beschouwd. Het systeem dient boven de gemiddelde grondwaterstand te worden aangelegd. De voorziening dient tevens op voldoende afstand van bomen en gevels te worden aangelegd. De benodigde gronddekking bij belasting bedraagt ca. 0,7 à 1,0 m en is afhankelijk van de inrichting, de bovenbelasting en het type unit. De hoogte van een 2-laags systeem bedraagt 0,8 m. Uitgaande van een onderkant van het systeem op NAP +3,8 m blijft bij een maaiveldhoogte van ca. NAP +5,3 m een gronddekking mogelijk van 0,7 m.

Uitgaande van een geraamde hoge grondwaterstand van ca. NAP +2,6 m wordt een infiltratiesysteem middels kratten op de locatie haalbaar geacht. Derhalve zal worden ingezet op infiltratie middels een krattensysteem. Een krattensysteem kan onder bestrating worden aangebracht, en neemt derhalve geen bovengrondse ruimte in binnen een inrichtingsplan. In het watertoetsrapport is aan de hand van zeer indicatieve berekeningen een

inschatting gemaakt van de dimensies van infiltratie-units. Hiervoor wordt verwezen naar het watertoetsrapport.

Grondwaterverontreiniging

Voor een droge en goed begaanbare bouwputbodem zal de grondwaterstand in de bouwput moeten worden verlaagd door bemaling. Het verlagen van de grondwaterstand kan ongewenste gevolgen hebben voor grondwaterverontreinigingen binnen het invloedsgebied van de bemaling. Nabij het plangebied is één grondwaterverontreiniging aanwezig, aan de Slotlaan 121. Fugro Ingenieursbureau B.V., Regio Noord-West, heeft een bouwputadvies opgesteld waarin de effecten op de grondwaterverontreiniging in beeld zijn gebracht⁴. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Uit het rapport komt het volgende naar voren.

Om de beïnvloeding op de verontreiniging aan de Slotlaan 121 als gevolg van de bemaling te kunnen inschatten, zijn door Fugro verplaatsingsberekeningen uitgevoerd. De berekende verplaatsingen door de bemaling, voor de bovengenoemde verontreiniging, bedragen maximaal ca. 9,4 meter per maand bij uitvoering tijdens een hoge grondwaterstand. Bij uitvoering met een gemiddelde grondwaterstand bedraagt de verplaatsing als gevolg van een kleiner verhang maximaal 4,4 m en bij een lage grondwaterstand bedraagt de verplaatsing maximaal 0,7 m wat overeenkomt met de natuurlijke verplaatsing van de verontreiniging.

De maximale verplaatsing van 9,4 m per maand kan worden beschouwd als een aanzienlijke verplaatsing van de verontreiniging en verwacht wordt dat het bevoegd gezag in het kader van de onttrekkingsvergunning aanvullende maatregelen zal eisen om verdere verspreiding van de verontreiniging te voorkomen. Gedacht kan worden aan een beheersonttrekking in combinatie met een saneringsplan. Een andere mogelijkheid is om onderwaterbeton toe te passen. Indien het bevoegd gezag daadwerkelijk aanvullende maatregelen eist, dan zal een keuze worden gemaakt tussen de genoemde mogelijkheden. Het maken van deze keuze komt aan de orde bij de verlening van de onttrekkingsvergunning en is verder niet relevant voor het bestemmingsplan omdat dit een uitvoeringsaspect betreft.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, kades of gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.
Riolering	Ja	Het is gewenst om bij de realisatie van het plan afkoppeling van daken en verharding van het riool te realiseren. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's.

⁴ Fugro Ingenieursbureau B.V. Regio Noord-West, 'Bouwputadvies betreffende Nieuwbouw appartementen aan de 2^e Hogeweg te Zeist', 12 oktober 2010

Watervoorziening	Nee	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtsgebied. Wel is het wenselijk om het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen zoveel mogelijk te vermijden om vervuiling van de bodem en grondwater te voorkomen.
Volksgesondheid	Nee	In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.
Verdroging/Kwel	Nee	Er is in het plangebied geen sprake van kwel. Verdroging kan worden voorkomen door zoveel mogelijk water te infiltreren.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	Het beheer van rioleringswerken nabij het plangebied is in handen van de gemeente. Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

Tot slot kan vermeld worden dat het waterschap bij het 3.1.1 Bro-overleg in het kader van de watertoets positief heeft geadviseerd over het plan.

5.7 Ecologie

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

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrictlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

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

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de

Natuurbeschermingswet. Ook is het plangebied niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Door Zoon buro voor ecologie is een Natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied⁵. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit de Natuurtoets komt naar voren dat het plangebied niet van groot belang is voor de EHS die ten oosten van de wijk ligt. Ook blijkt uit de Natuurtoets dat er door het plan geen negatieve effecten te verwachten zijn op de meest nabij gelegen EHS.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

⁵ Zoon buro voor ecologie, 'Natuurtoets 2^e Hogeweg 79-81 Zeist', 30 september 2010

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Door Zoon bureau voor ecologie is een Natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied⁶. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit de Natuurtoets blijkt het volgende.

In het plangebied zijn geen vleermuisverblijfplaatsen (kolonies) gevonden. Ook zijn geen broedvogels aangetroffen. In de paartijd van vleermuizen zijn diverse roepende Gewone dwergvleermuizen in het plangebied aangetroffen. Ook werden toen jagende dieren van deze soort gevonden. De paarplaatsen bevonden zich op de woning en in de rand van de achterliggende bostuin. Er zijn dus paarplaatsen in het plangebied aanwezig. Dit zijn tijdelijke plaatsen waar dieren elkaar roepen. Er zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogels in het plangebied. Er zijn geen andere beschermde soorten waargenomen.

Het plangebied is van middelmatig belang voor de Gewone dwergvleermuis. Deze soort heeft er geen vaste verblijfplaatsen, gebruikt het terrein zeer beperkt als jachtgebied, maar binnen de buurt zijn de beste paarplaatsen wel in het plangebied. Dit wordt mede veroorzaakt door het verwaarloosde karakter van de tuin. Mogelijk overwinteren enkele Gewone dwergvleermuizen in het woonhuis. Het woonhuis is potentieel geschikt als voortplantingsverblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis, maar op dit moment is dat niet het geval.

Door het plan gaat de functie als paarplaats van de Gewone dwergvleermuis grotendeels verloren. Er worden enkele oude bomen behouden, maar het gehele terrein wordt verhard. Op de lange termijn wordt het plangebied minder geschikt als paargebied voor vleermuizen. Er zijn in de nabijheid echter veel andere gebieden (een park met oude bomen en diverse achtertuinen), die geschikt blijven als paargebied. Het voortbestaan van deze soort in de buurt komt daardoor niet in gevaar, maar de buurt wordt wel minder geschikt. Een potentiële kolonieplaats verdwijnt. Mogelijk wordt de winterverblijfplaats van enkele individuen Gewone dwergvleermuis vernietigd. Een pand geschikt als voortplantingsverblijfplaats voor vleermuizen verdwijnt. Potentiële broedplekken van vogels verdwijnen.

Voor vleermuizen en broedvogels wordt bij Ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing verleend voor het vernietigen van verblijfplaatsen. Het plan zal zodanig uitgevoerd moeten worden dat negatieve effecten op korte en lange termijn minimaal zijn, zodat duurzame instandhouding van de Gewone dwergvleermuis in deze buurt gegarandeerd is. Dit betekent onder meer dat de sloop van het gebouw en velling van de bomen kan niet plaatsvinden in de paartijd van vleermuizen (augustus – oktober), in de winterslaaptijd van vleermuizen (november – februari) en in de broedtijd van vogels (maart-augustus). Er zal een activiteitenplan opgesteld worden met maatregelen, waaruit blijkt dat vleermuizen en broedvogels niet in hun voortplanting gestoord worden (korte termijn effect) en dat de lange termijn effecten op deze soorten niet negatief zijn, omdat mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd worden.

⁶ Zoon bureau voor ecologie, 'Natuurtoets 2^e Hogeweg 79-81 Zeist', 30 september 2010

Bij de uitvoering van het bouwplan zullen de maatregelen uit het activiteitenplan in acht genomen worden. Daardoor staat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg. Het activiteitenplan zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het ministerie van LNV (Dienst Regelingen). Beoogd wordt dat deze goedkeuring wordt verleend in de vorm van 'afwijzing van ontheffingsaanvraag': ontheffing is niet nodig omdat de Flora en faunawet niet wordt overtreden, wat inhoudt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan.

5.8 Archeologie (en cultuurhistorie)

Algemeen

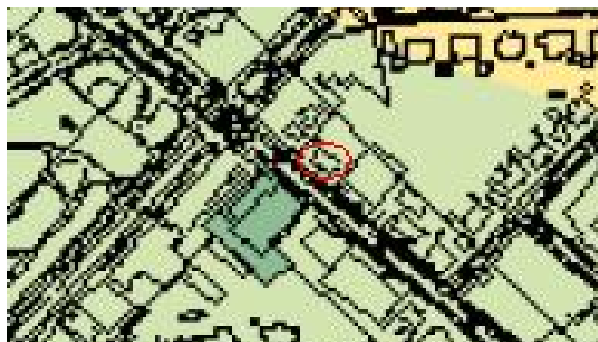
In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

In hoofdstuk 3 is al aan de orde gekomen dat voor de gemeente Zeist een archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.

Hieruit blijkt dat het plangebied geheel in de 'zone met een middelhoge verwachting' ligt. Hiervoor geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, maar voor plangebieden waarvan het oppervlak 1.000 m² of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied

In navolgende tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

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

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Het plangebied heeft een grotere oppervlakte dan 1.000 m² en de totale bebouwing beslaat ook een grotere oppervlakte dan 1.000 m². Derhalve moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Synthegra bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek voor het plangebied uitgevoerd⁷. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een lage verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies en antwoorden op de onderzoeksvragen naar voren:

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*
De ondergrond van het plangebied bestaat uit glaciofluviale afzettingen (grindig zand) dat wordt gerekend tot het Laagpakket van Schaarsbergen, dat onderdeel is van de Formatie van Drente. Deze afzettingen zijn bedekt met een laag dekzand (matig fijn, zwak siltig zand) dat wordt gerekend tot het Laagpakket van Wierden, dat onderdeel is van de Formatie van

⁷ Synthegra bv, 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, 2^e Hogeweg 79a-81 te Zeist gemeente Zeist', 21 oktober 2010.

Boxtel. In boring 1 en 3 is een 45 cm dikke rest van een esdek aangetroffen. In de overige boringen is de bodem recentelijk verstoord tot in de C-horizont. De diepte van de verstoring varieert van 75 tot 150 cm beneden maaiveld. Op grond van de aangetroffen resten van een esdek wordt geconcludeerd dat het oorspronkelijke bodemtype binnen het plangebied een zwarte enkeerdgrond is. Onder het esdek is geen (restant van) een podzolprofiel aangetroffen.

- *Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?*
In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

Op grond van de beantwoording van de bovenstaande vraag zijn de twee onderstaande onderzoeksvragen niet meer van toepassing.

- *Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?*
- *Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?*
- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*
De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De lage verwachting voor archeologische resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd blijft bestaan.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het bouwplan en dat in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen hoeft te worden ter bescherming van de archeologische waarden.

5.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

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

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Naarmate een bedrijf zwaarder is, moet er een grotere afstand worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

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

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de

aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

De afstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde afstanden in dergelijke gebieden niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zeist. Dit is een gebied met een sterke mate van functiemenging: wonen, horeca, kantoren en detailhandel komen naast elkaar voor.

In het plangebied wordt voorzien in de realisatie van 3 woningen en commerciële ruimte. Deze functies worden gesitueerd in één gebouw. De commerciële activiteiten (zoals kantoren) behoren volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' tot categorie A. Omdat activiteiten uit categorie A aanpandig aan woningen mogen worden uitgevoerd, is er voor de realisatie van de commerciële ruimte op de onderhavige locatie geen belemmering, zowel niet

voor de te realiseren woningen (in hetzelfde gebouw als de commerciële ruimte) als voor bestaande woningen in de omgeving van het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied, zijn aan de 2^e Hogeweg, Slotlaan en 1^e Hogeweg, winkels en kantoren gelegen. Detailhandel behoort in de genoemde Staat van bedrijfsactiviteiten tot categorie A. Kantoren behoren ook tot die categorie. Omdat, zoals reeds gezegd, activiteiten uit categorie A aanpandig aan woningen kunnen voorkomen, werpen de aanwezige winkels en kantoren geen belemmeringen op voor het bouwplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot. De kaart is opgesteld conform het SVBP 2008.

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

Het bestemmingsplan "2^o Hogeweg 79a-81" is een ontwikkelingsgericht plan. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden aan omwonenden, is er wel gekozen voor een redelijk gedetailleerd bestemmingsplan, met onder meer een bouwvlak waarin de hoofdmassa is toegestaan.

6.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De planregels zijn ingericht volgens het SVBP 2008 en voldoen aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle

bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

In de standaardregels zijn de begripsomschrijvingen en de wijze van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2008.

Artikel 3 Gemengd

De bestemming gemengd geldt voor het hele plangebied. Onder de bestemming vallen verschillende functies. Op de begane grond en in het souterrain is publiekgerichte dienstverlening, detailhandel, kantoren en lichte bedrijvigheid toegestaan. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – koekoek' is een koekoek toegestaan met daarin gelegen ingangspartijen/ entreeportalen, trappen en buitenberging. Zo kan voor de voorgevel van het te realiseren pand een koekoek worden aangebracht met daarin trappen die naar de bodem van de koekoek leiden. In de koekoek kan een (gesloten) ingangspartij/entreeportaal worden gerealiseerd, onder de stoep die naar de toegang van de begane grond leidt. Door deze entreepartij/entreeportaal kan rechtstreeks toegang worden verkregen tot het souterrain. Buiten het aangegeven bouwvlak is ruimte voor andere bouwwerken zoals erf- of perceelafscheidingsen en voor binnenplaatsen, groen- en parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen in artikel 5, welke gelden in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1, lid 1, sub c van

de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Ook voor de afwijkingsregels geldt dat in artikel 6 van de planregels algemene afwijkingsregels zijn opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke afwijkingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

Artikel 7 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

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

Artikel 8 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een herinrichting van de gronden aan de 2^e Hogeweg 79a-81 mogelijk te maken.

Het ontwikkelingsplan betreft een particulier initiatief van Nivo Plus bv. Er is geen overheidsgeld met de uitvoering van het plan gemoeid. Derhalve is het plan economisch uitvoerbaar.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin diverse afspraken, waaronder op het gebied van kostenverhaal, zijn gemaakt om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 6 januari 2011 gedurende vier weken ter inzage gelegen voor inspraak. Naar aanleiding hiervan hebben 3 insprekers een inspraakreactie ingediend. In de aparte nota 'Inspraak- en artikel 3.1.1-Bro reacties' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 5 overlegpartners gereageerd. In de aparte nota 'Inspraak- en artikel 3.1.1-Bro reacties' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 2^e Hogeweg 79a-81 heeft vanaf 12 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijzen kenbaar maken tegen het bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Beiden zijn binnen de termijn van zes weken ontvangen, waardoor beide zienswijzen ontvankelijk zijn. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente.

Zienswijze 1 (mondeling)

Reclamant woont aan de 2^e Hogeweg in het Halewijn complex recht tegenover het bouwplan.

1. Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie. Naar aanleiding van de beantwoording heeft hij het gevoel dat alle punten 'geretourneerd' zijn en de gemeente op geen enkel punt zijn inspraakreactie gevolgd heeft.
2. Het nieuwe complex met appartementen komt op korte afstand van de woning van reclamant. De woningen zullen over en weer direct zicht op elkaar hebben. Hierdoor vreest reclamant voor aantasting van zijn privacy. Bovendien stelt reclamant dat het nieuwe complex hoger wordt dan de huidige woningen en de hoogste verdieping zelfstandig bewoond kan worden, waardoor mensen bij hem naar binnen kunnen kijken. Reclamant voelt zich hierdoor benadeeld.

3. Reclamant stelt dat de nieuwe woningen aangepast worden aan de geluidbelasting van de straat, maar zijn woning niet aangepast wordt. Daarbij vreest reclamant dat het geluid van de straat gereflecteerd zal worden door twee tegenover elkaar geplaatste complexen. Hierdoor vreest hij zoveel extra geluid te horen dat zijn leefmilieu wordt aangetast.
4. Reclamant is tegen de realisatie van zoveel parkeerplaatsen in het plan. Het aantal benodigde plekken volgens de gemeentelijke normen ligt lager en er zouden er niet meer moeten worden gerealiseerd. De extra parkeerplaatsen leiden volgens reclamant tot extra verkeer en daardoor extra geluidsoverlast en extra last van fijnstof. Reclamant wijst erop dat de in- en uitrit van het nieuwe complex recht tegenover zijn balkon is voorzien. Dit zal leiden tot extra fijnstof overlast. Het plan leidt tot een vermeerdering van fijnstof, wat volgens reclamant in strijd is met gemeentelijk beleid.
5. Reclamant spijt het dat de berk tegenover zijn balkon verdwijnt. Hierdoor verdwijnt zijn zicht op het groen. Hij zal het groen en de bijbehorende vogels missen. Hij vermoedt ook dat er zangvogels broeden en vleermuizen leven in het groen van het perceel.

Antwoord gemeente

1. *De gemeente betreurt deze reactie van reclamant. De gemeente heeft namelijk de inspraakreactie serieus beoordeeld en naar aanleiding van de reactie zijn er ook aanpassingen in het plan doorgevoerd. Zo is het aantal parkeerplaatsen verminderd en is er een passage in de toelichting opgenomen omtrent het niet openbaar zijn van de parkeerplaatsen. Bovendien is naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant een bezonningsstudie uitgevoerd. Voor de inhoud en beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar de Nota Inspraakreacties en Artikel 3.1.1. Bro-overleg. Wel dient in dit kader vermeld te worden dat het indienen van een inspraakreactie niet betekent dat de gemeente alle punten moet honoreren. Bij ruimtelijke plannen is er immers altijd sprake van een brede belangenafweging. Een dergelijke afweging heeft ook hier plaatsgevonden.*
2. *De gemeente onderschrijft niet de visie van reclamant dat zijn privacy ernstig zal worden aangetast. De voorgevel van het nieuwe gebouw zal namelijk op dezelfde plaats worden gesitueerd als de voorgevel van de huidige twee-onder-één-kap woning. Het gebouw komt dus niet dicht bij het complex 'Halewijn' te staan dan de huidige woning. Hiermee blijft de afstand tussen de gebouwen ook hetzelfde. Van een ernstige aantasting van de privacy kan dan ook geen sprake zijn. De afstand tussen de twee gebouwen bedraagt bovendien meer dan 20 meter. Dit is een afstand die in een bestaand stedelijk gebied, zoals de kern van Zeist is, zeker aanvaardbaar te noemen is. Weliswaar wordt de hoogte van het nieuwe complex hoger dan de huidige twee-onder-één-kap woning, maar hierbij dient in acht genomen te worden dat het geldende bestemmingsplan 'De Schil' op deze locatie ook bebouwing toestaat van een hoogte van 14,50 meter. Er is dus al hogere bebouwing mogelijk dan nu aanwezig is. In dit opzicht is er dus eveneens geen sprake van een ernstige aantasting van de privacy. Zelfstandige bewoning van de bovenste verdieping wordt ook door het geldende bestemmingsplan toegestaan, zodat het nieuwe bestemmingsplan ook vanuit dit oogpunt qua privacy niet nadeliger is.*

3. *De Wet geluidhinder is alleen van toepassing voor nieuwe situaties. De woning van reclamant betreft in tegenstelling tot het nieuwe complex, geen nieuwe situatie, maar een bestaande situatie. Daarvoor is de Wet geluidhinder dus niet van toepassing, hetgeen betekent dat er geen plicht bestaat om maatregelen te treffen voor de geluidsbelasting. De woning van reclamant hoeft dus ook niet aangepast te worden. Bij de bouw van de woning van reclamant is bovendien al rekening gehouden met de geluidsbelasting van de straat. Hiervoor zijn onder andere normen opgenomen in het Bouwbesluit voor het geluidsniveau in de woning, waaraan getoetst wordt bij de verlening van vergunningen. De gemeente onderschrijft niet de mening van reclamant dat hij door reflectie zoveel extra geluid te horen krijgt dat zijn leefmilieu wordt aangetast. Zoals reeds onder 2 al is aangegeven, komt de voorgevel van het nieuwe complex niet dicht bij het complex 'Halewijn' te liggen. Het is dan ook niet te verwachten dat er substantieel meer geluid gereflecteerd zal worden dan nu het geval is. Ook dient er in dit kader rekening mee gehouden te worden dat het vigerende bestemmingsplan 'De Schil' al een hogere en grotere bouwmassa toestaat dan nu op het perceel aanwezig is. Verder kan er niet aan voorbij gegaan worden dat reclamant woonachtig is in een bestaand stedelijk gebied, direct nabij het centrumgebied van Zeist. Dit gebied kan niet gekenmerkt worden als het meest rustige woonmilieu. Wonen in een dergelijk gebied brengt nu eenmaal met zich mee dat reclamant in redelijkheid niet verwachten kan dat hij helemaal niets mee zal krijgen van de geluiden op straat.*
4. *Het gemeentelijk beleid kent alleen normen die aangeven hoeveel parkeerplaatsen er minimaal benodigd zijn voor een bouwplan. Voor de gemeente is het halen van deze minimum norm van belang om parkeeroverlast te voorkomen. Er bestaan geen normen voor een maximum aantal parkeerplaatsen. Het staat een initiatiefnemer derhalve vrij om meer parkeerplaatsen te realiseren dan nodig is volgens de minimum normen. In dit geval heeft de initiatiefnemer daarvoor gekozen. Meer parkeerplaatsen kan immers de aantrekkelijkheid van een gebouw voor een huurder of koper vergroten. Al moet hierbij wel benadrukt worden dat in het ontwerp bestemmingsplan mede naar aanleiding van inspraakreacties het aantal parkeerplaatsen al is verminderd ten opzichte van het voorontwerpplan.*
De parkeerplaatsen die gerealiseerd worden zijn niet openbaar, maar hebben een besloten en daarmee privé karakter. Deze plaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de functies in het nieuwe gebouw. De parkeerplaatsen die dan nog over blijven, zullen worden verkocht aan mensen die in de omgeving wonen, of aan eigenaren van nabij gelegen winkels, zodat het personeel van de winkel hier kan parkeren. Dit zal echter slechts een beperkt deel zijn, omdat het merendeel van de parkeerplaatsen zal worden ingezet voor de functies in het nieuwe gebouw. Doordat de parkeerplekken niet openbaar zijn zal er geen sprake zijn van continu in- en uitrijdende auto's. Ook zal het aantal autobewegingen en daarmee geluidsoverlast als gevolg van plan niet significant toenemen. Op basis van de CROW publicaties 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en

kengetallen gemotoriseerd verkeer' en 'Verkeersgeneratie voorzieningen – kengetallen gemotoriseerd verkeer' kan indicatief berekend worden dat het bouwplan per werkdag circa 160 motorvoertuigbewegingen zal genereren en per weekdag circa 145. Hierbij is rekening gehouden met ruim voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het bouwplan, zoals in het onderhavige situatie het geval is. De 2^e Hogeweg kent volgens het verkeersmodel Zeist een verkeersintensiteit van 7194 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hieruit kan afgeleid worden dat de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van het perceel 2^e Hogeweg 79a-81 niet onevenredig zullen bijdragen aan de verkeersintensiteit van deze weg en de verkeerstoename als gevolg van het bouwplan niet significant is. Ook qua geluidsbelasting zorgt het plan niet voor een wezenlijke toename. Op de verkeersintensiteit van de 2^e Hogeweg veroorzaakt het bouwplan een toename van het wegverkeerslawaai van veel minder dan 1 dB. Dit is voor het menselijk gehoor niet waarneembaar.

Daarnaast dient op deze plaats vermeld te worden dat de functies die in het gebouw mogelijk zijn grotendeels hetzelfde zijn dan de functies die op grond van het geldende bestemmingsplan 'De Schil' ook al mogelijk waren. In feite zal hierdoor als gevolg van de functies van het gebouw het aantal verkeersbewegingen niet wezenlijk anders zijn, dan op grond van het bestemmingsplan 'De Schil' al mogelijk was. Voor het aantal parkeerplaatsen dat zal worden verkocht geldt dat dit ook geen significante toename zal veroorzaken. Naast het feit dat dit een beperkt deel zal zijn, zullen de mensen die een parkeerplaats kopen uit de omgeving komen en daardoor ook nu ook al over de 2^e Hogeweg en omgeving rijden.

Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit, waaronder fijnstof. Bovendien worden de wettelijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving van het perceel 2^e Hogeweg 79a-81 bij lange na niet overschreden. Doordat er wordt voorzien in één in- en uitrit op het perceel en er achter op het perceel voldoende ruimte is om auto's te draaien, kunnen auto's zoveel mogelijk vloeiend het perceel op- en afrijden. Hierdoor wordt de uitstoot van fijnstof zoveel mogelijk voorkomen. Onduidelijk is naar welk gemeentelijk beleid reclamant verwijst ten aanzien van de vermindering van fijnstofoverlast. Wel kan hierover gezegd worden dat beleid in zijn algemeenheid streefdoelen bevat en geen harde wettelijke normen waar aan voldaan moet worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Voor een bestemmingsplan zijn de wettelijke normen dus leidend en daar wordt bij het voorliggende plan aan voldaan.

5. Bij de ontwikkeling van het perceel zullen een aantal waardevolle bomen worden behouden. Gezien de plaats van de berk en de beoogde ontwikkeling is het echter niet mogelijk om deze te behouden. De gemeente kan goed begrijpen dat het reclamant spijt dat deze boom en daarmee zicht op groen verdwijnt, maar de reclamant dient wel te bedenken dat deze boom zich bevindt in een tuin bij een woning. Een eigenaar van een tuin, kan ook zonder verdere ontwikkeling van het perceel, ervoor kiezen om de boom te kappen of de tuin anders in te

richten, waarbij de boom verwijderd zou kunnen worden. Het gemeentelijk beleid is inderdaad erop gericht om zoveel mogelijk groen te behouden. Dit gebeurt middels de bomenverordening. Bij het kappen van de bomen op het perceel zal daarom voldaan moeten worden aan de eisen van de bomenverordening.

De werkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de broedtijd, waardoor broedende zangvogels en andere broedende vogels hierdoor niet zullen worden verstoord. Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat zich in het groen geen vleermuisverblijfplaatsen bevinden. Wel gebruiken vleermuizen het plangebied als paarplaats. Blijkens het ecologisch onderzoek zijn er in de nabijheid echter veel andere gebieden, die geschikt zijn als paargebied. Het voortbestaan van deze soort in de buurt komt daardoor niet in gevaar, aldus het ecologisch onderzoek.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

De nota Inspraakreacties en Artikel 3.1.1. Bro-overleg geeft reclamant aanleiding tot de volgende reactie.

In de inspraakreactie heeft reclamant gewezen op de ongemotiveerde uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. In de Nota Inspraakreacties wordt een vermindering van het aantal parkeerplaatsen tot 43 gemeld, zonder enige argumentatie of onderbouwing. Graag verneemt reclamant de onderbouwing van het genoemde aantal.

Antwoord gemeente

Het is juist dat het aantal parkeerplaatsen is verminderd tot 43. De reden voor de vermindering is tweeledig. Allereerst is het aantal parkeerplaatsen verminderd naar aanleiding van de inspraakreacties uit de buurt tegen het voorontwerpbestemmingsplan. De tweede reden is dat besloten is om het plangebied te verkleinen. Door deze verkleining is er fysiek geen ruimte meer om het eerder beoogde aantal parkeerplaatsen te realiseren. Er is dus geen sprake van een aanpassing van de gemeentelijke normen voor het aantal parkeerplaatsen. In dit kader dient er wel op gewezen te worden dat het gemeentelijk beleid alleen normen kent die aangeven hoeveel parkeerplaatsen er minimaal aangelegd moeten worden voor een bouwplan. Voor de gemeente is het halen van deze minimum norm van belang om parkeerverlast te voorkomen. Er bestaan geen normen voor een maximum aantal parkeerplaatsen. Het staat een initiatiefnemer derhalve vrij om meer parkeerplaatsen te realiseren dan nodig is volgens de minimum normen. In dit geval heeft de initiatiefnemer daarvoor gekozen. Meer parkeerplaatsen kan immers de aantrekkelijkheid van een gebouw voor een huurder of koper vergroten.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.