

Bestemmingsplan **Comeniuslaan 60, Zeist**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Comeniuslaan 60, Zeist”

Plannaam: Comeniuslaan 60, Zeist
IMRO-code: NL.IMRO.0355.BPComeniusln60-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 23 april 2024



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	REGIONAAL BELEID	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	29
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	ECOLOGIE.....	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.8	WATERASPECTEN.....	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
5.10	DUURZAAMHEID.....	47
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
6.1	INLEIDING.....	51
6.2	OPZET VAN DE REGELS	51
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	52
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	55
8.1	VOOROVERLEG.....	55
8.2	INSpraakPROCES.....	57
8.3	ZIENSWIJZEN.....	58
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	59	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	60
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	61
BIJLAGE 3	BEREKENINGEN EXTERNE VEILIGHEID.....	62
BIJLAGE 4	ADVIES VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT	63
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	64
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	65
BIJLAGE 7	BOMEN EFFECT ANALYSE (BEA).....	66

BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT	67
BIJLAGE 9	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	68
BIJLAGE 10	NOTA VAN SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	69

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel aan de Comeniuslaan 60 te Zeist. De locatie ligt in het noordwesten van de kern Zeist. Op dit moment staat op het perceel een leegstaande woning. Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing ter plaatse te slopen en de locatie te herontwikkelen met appartementen. In totaal worden op de locatie 15 appartementen gerealiseerd, verdeeld over drie gebouwen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “BSP_Zeist_Noord” is het plangebied bestemd tot ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Binnen de woonbestemming mag uitsluitend één vrijstaande woning worden gebouwd. Het voorliggende initiatief is daarom niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woningen ontbreken.

De gemeente Zeist heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Middels een bestemmingsplanherziening kan de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van Zeist. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie P, nummer 1116. De ligging van het plangebied in Zeist en ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) is weergegeven in afbeelding 1.1 met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Comeniuslaan 60, Zeist” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0355.BPComeniusIn60-VS01) en een renvooi;
- regels (en bijhorende bijlagen).

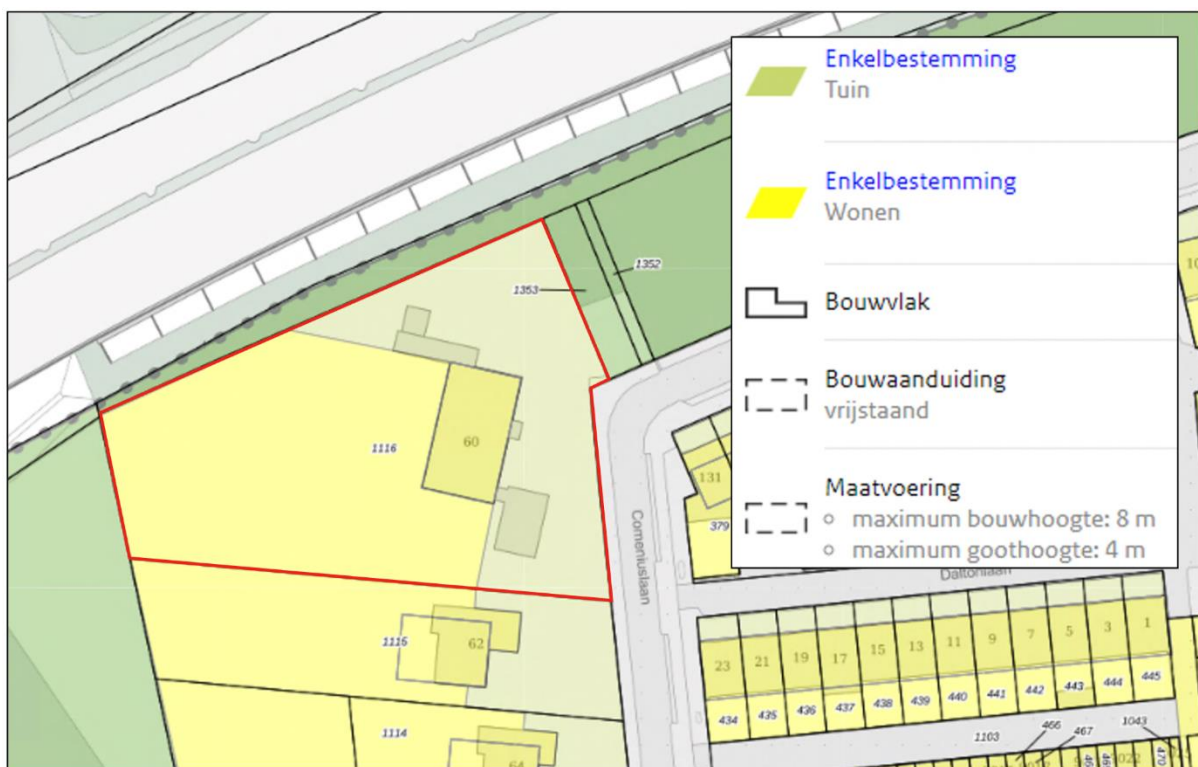
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "BSP_Zeist_Noord". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Zeist op 8 november 2011 vastgesteld. Daarnaast geldt voor het plangebied het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist" (vastgesteld op 11 september 2018). In dit geval is hoofdzakelijk het bestemmingsplan "BSP_Zeist_Noord" van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit laatstgenoemde bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven. Ten aanzien van het parkeren zijn de regels uit het paraplubestemmingsplan relevant.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "BSP_Zeist_Noord" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maatvoering voor de maximum goot- en bouwhoogte is opgenomen. Tevens zijn de bouwvlak aangeduid met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, en de waterhuishouding. Bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, een beroep of bedrijf aan huis, tuinen en een waterhuishouding. Op de gronden mogen uitsluitend woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en

overkappingen, en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair worden gebouwd. Woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ dient de woning vrijstaand te worden gebouwd. De goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen bouw van 15 appartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien binnen de geldende bestemming de hiervoor benodigde bouw- en gebruiksregels ontbreken. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Zeist beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in het noordwestrand van de kern Zeist. De omgeving van het plangebied wordt overwegend bepaald door woonfuncties en bospercelen. Ten noorden van het plangebied loopt de rijksweg A28. Ten zuiden en ten westen liggen woonpercelen.

Het plangebied zelf heeft betrekking op een woonperceel met daarop één vrijstaande woning (bungalow) en de bijbehorende tuin. Het plangebied wordt aan zowel west-, noord- als oostzijde (deels) door een bosperceel en aan de snelwegkant ook door een geluidwerende voorziening van de rijksweg A28. Het plangebied wordt aan de oostzijde deels begrensd door de Comeniuslaan. Aan de zuidzijde grenst deels een woonperceel. Aan westzijde wordt het plangebied begrensd door een bosperceel.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) is weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatweergave van het plangebied vanaf de Comeniuslaan (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning met bijgebouwen in het plangebied te slopen en de locatie te herontwikkelen ten behoeve van drie kleinschalige appartementengebouwen. Concreet gaat het om de bouw van 15 appartementen verdeeld over drie gebouwen. Voor het overige worden de gronden ingericht met parkeerplaatsen, bergingen en groenvoorzieningen. De appartementen zijn gericht op verschillende doelgroepen, zoals senioren, middeninkomens en starters. Met name de woningen op de begane grond zijn geschikt voor minder mobiele doelgroepen (senioren). De diversiteit aan doelgroepen (leeftijd, inkomen) bevordert de sociale cohesie.

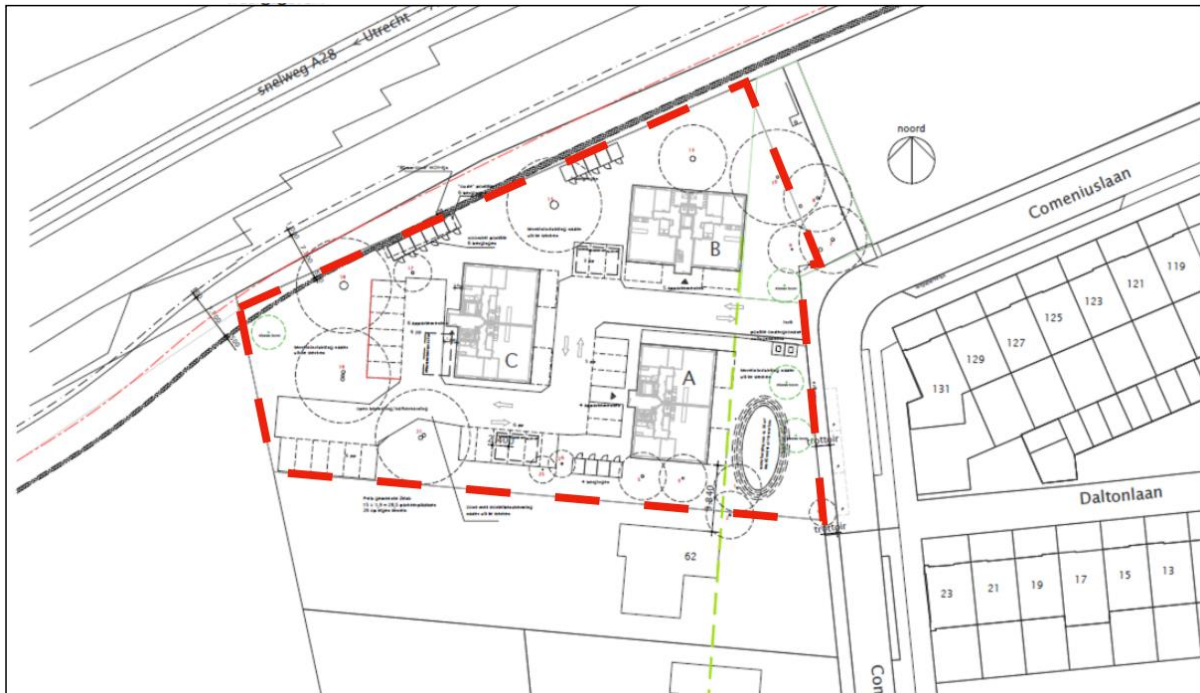
3.1.2 Stedenbouwkundige inpassing

In totaal worden in het plangebied drie gebouwen (A, B en C) gerealiseerd, variërend in grootte en in het aantal appartementen. Gebouw A en C bestaat uit respectievelijk twee en drie bouwlagen met beide een platte afdekking. Binnen deze gebouwen worden respectievelijk 4 en 6 appartementen gerealiseerd. Gebouw B bestaat eveneens uit drie bouwlagen, waarbij sprake is van een getrapte bouwvorm. Binnen dit gebouw worden 5 appartementen gerealiseerd. Getracht is om het gebouw qua vormgeving en uitstraling zo goed mogelijk in te passen in de omgeving. De situering en bouwhoogte zijn hierop afgestemd. Er worden geen dominante vormen aan de straatgevel gerealiseerd. Het plangebied zal via één gezamenlijke in- en uitrit worden ontsloten op de Comeniuslaan. Het achterterrein wordt ingericht ten behoeve van tuinen, parkeerplaatsen en bergingen. Elke woning krijgt de beschikking over een eigen berging. Op het terrein worden concreet 28 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In afbeelding 3.1 is een schets van het ontwerp weergegeven. In afbeelding 3.2 is de voorlopig beoogde indeling van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop weergegeven met de omlijning.



Afbeelding 3.1 Concept impressie gewenste situatie (Bron: Lichtenberg Bouwgroep BV)



Afbeelding 3.2 Situatietekening concept gewenste situatie (Bron: Lichtenberg Bouwgroep BV)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van de een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval wordt voor wat betreft de berekening van de parkeerbehoefte, op basis van het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist" aangesloten bij de parkeerbeleidsnota Zeist, vastgesteld in mei 2004.

De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernota kan ten aanzien van de parkeerbehoefte uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie: 'woning midden';
- Ligging: 'rest bebouwde kom', 1,9 pp per woning.

De locatie valt niet binnen het centrum van Zeist, maar is ook niet gelegen buiten de bebouwde kom. De locatie maakt wel deel uit van de hoofdstructuur van Zeist. De bewoningsdichtheid is gebaseerd op de

gegevens van het CBS en is aan te merken als 'zeer sterk stedelijk'. Het type woonmilieu dat hier het meest bij aansluit is de rest bebouwde kom, met de daarbij behorende parkeernormen. In de parkeernorm is standaard 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen als aandeel voor bezoekers.

In totaal bedraagt de parkeerbehoefte ($1,9 * 15 =$) 28,5 parkeerplaatsen. Hiervan betreffen ($0,3 * 15 =$) 4,5 parkeerplaatsen bezoekersparkeerplaatsen. In dit geval wordt voorzien in de aanleg van 28 parkeerplaatsen op het eigen terrein (zie ook afbeelding 3.2). Hiermee wordt de parkeerbehoefte voor de appartementen zelf in voldoende mate ingevuld. Ten aanzien van de bezoekersparkeerplaatsen is strikt formeel sprake van een tekort van 0,5 parkeerplaats (afgerond 1).

Ten aanzien van de bezoekersparkeerplaatsen wordt allereerst opgemerkt dat er sprake is van een sterke mate van dubbelgebruik. Bovendien is er in incidentele gevallen in de openbare ruimte voldoende mogelijkheid om te parkeren. Er is geen sprake van een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Hiertoe worden berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (december 2018). In de CROW-publicatie wordt uitgegaan van een minimum en maximum generatie. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de CROW-publicatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'koop, appartement, midden';
- Verstedelijkingsgraad: 'sterk stedelijk' (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: 'rest bebouwde kom'.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten geldt per appartement een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,6 verkeersbewegingen per weekdage maal. In totaal is daarmee sprake van 84 verkeersbewegingen. Het omliggende wegennetwerk en de omliggende infrastructuur heeft voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersbewegingen op een adequate en verkeersveilige manier te kunnen verwerken. Het plangebied wordt middels een in- en uitrit op verkeersveilige wijze ontsloten op de Comeniuslaan.

3.2.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van het per saldo toevoegen van 14 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 15 appartementen. De appartementen zijn bedoeld voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot kern Zeist en haar directe omgeving.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatief

Zeist maakt onderdeel uit van de regio Utrecht. Deze regio is economisch sterk groeiend en dit betekent dat de vraag naar woningen in de komende tientallen jaren hoog blijft. Er is geen sprake van krimp, de druk zal blijven toenemen. Deze komt vooral te liggen op de stad Utrecht, maar ook buurgemeente Zeist merkt hier de effecten van. In de provinciale structuurvisie is aangegeven dat voor de regio Zeist wordt gestreefd naar ongeveer 2.200 nieuwe woningen in de jaren 2013-2028.

In het coalitieakkoord voor de raadsperiode 2022-2026 is de ambitie opgeschreven om de bouw van 4.000 (aardgasloze) woningen mogelijk te maken. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan de realisatie van woningen in het middeldure segment, ook om doorstroming te bevorderen zodat er meer sociale woningen beschikbaar komen voor de juiste doelgroepen.

De woningmarktmonitor van de provincie Utrecht, die jaarlijks wordt bijgewerkt en inzicht geeft in de belangrijkste ontwikkeling voor de woningmarkt¹, geeft een zelfde beeld. Uit deze monitor blijkt dat er tussen 2020-2025 in de gehele regio Utrecht nog 41.000 woningen dienen te worden gebouwd. Hiervan zijn op dit moment (2021) 13.629 woningen toegevoegd. Er kan daarom gesteld worden dat er voldoende behoefte is aan het toevoegen van 15 appartementen aan de harde plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Uit de woningmarktmonitor blijkt tevens dat er in de regio Utrecht behoefte is aan met name kleinstedelijke woonmilieus. De gemeente Zeist heeft in de woonvisie vastgelegd dat Zeist een kwalitatief aantrekkelijke woongemeente is, met veel groen, voorzieningen en monumenten. De gemeente zoekt naar manieren om de vitaliteit in de wijken en buurten te versterken. Eén van deze instrumenten hiervoor is het toevoegen van nieuwbouw. Hierbij is kwaliteit leidend en sturend. Er wordt niet gestuurd op aantal. Wel ziet de gemeente dat de druk op de woningmarkt groot blijft. Dit heeft gevolgen voor kansen van mensen met een laag of middeninkomen. Daarom is het nodig om juist voor deze groep, zoals starters en jonge gezinnen, voldoende kansen te blijven bieden. Er is tevens steeds meer vraag naar kleinschalige woonmilieus. Kleinere woningen zijn geen probleem, als ze maar betaalbaar zijn.

In de woonvisie wordt aan een aantal groepen specifiek aandacht geschonken. Hierbij is onderscheid gemaakt op basis van de levensfase. De groepen waar in Zeist specifieke aandacht voor is zijn starters/jongeren, middeninkomens en ouderen. Voor doelgroepen ligt een grote vraag naar geschikte woningen. Om deze groepen passende mogelijkheden te bieden ligt de focus op een vrije benadering van de woningmarkt, waarbij flexibiliteit belangrijk is. Concreet voorbeeld van flexibiliteit is het creëren van een diversiteit van woningen/variantie in indeling van woningen. In dit geval worden 15 koopappartementen in het middeldure segment gerealiseerd. Dit sluit goed aan bij de concrete vraag. In het plan wordt daarnaast kwalitatief voldaan aan de gewenste doelgroepen: starters, middeninkomens en ouderen. Voor een nadere toetsing aan het gemeentelijke woonbeleid wordt verwezen naar het gemeentelijke beleid in paragraaf 4.3

Tot slot wordt voldaan aan de groeiende behoefte aan kleinstedelijke woonmilieus in de regio Utrecht en de gemeente Zeist. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied betreft een bebouwd perceel waar in dit geval sprake is van herstructurering. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voldaan aan deze trede van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

¹ <https://monitorwonen.provincie-utrecht.nl/>

4.1.4 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De ‘Omgevingsvisie provincie Utrecht’ is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 Zeven thema’s

Met zeven beleidsthema’s geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema’s vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden gezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema’s zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart met name de thema’s ‘Stad en land gezond’, ‘Duurzame energie’, ‘Vitale steden en dorpen’ en ‘Toekomstbestendige natuur en landbouw’ van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema ‘Vitale steden en dorpen’.

4.2.1.3 Basisprincipes voor verstedelijking

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

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;

- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

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

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status ‘zacht’ en ‘potentieel’ en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan ‘harde’, uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht

In voorliggend geval is sprake een woningbouwontwikkeling waarbij 15 appartementen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied van Zeist. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte, en hiermee tevens een het vitaal houden van de kern Zeist. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen, werken, recreëren' en 'Ondergrond en bodem' relevant. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

4.2.2.2 Thema 'Wonen, werken, recreëren'

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' relevant. Hieronder is in afbeelding 4.1 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de gele ster.

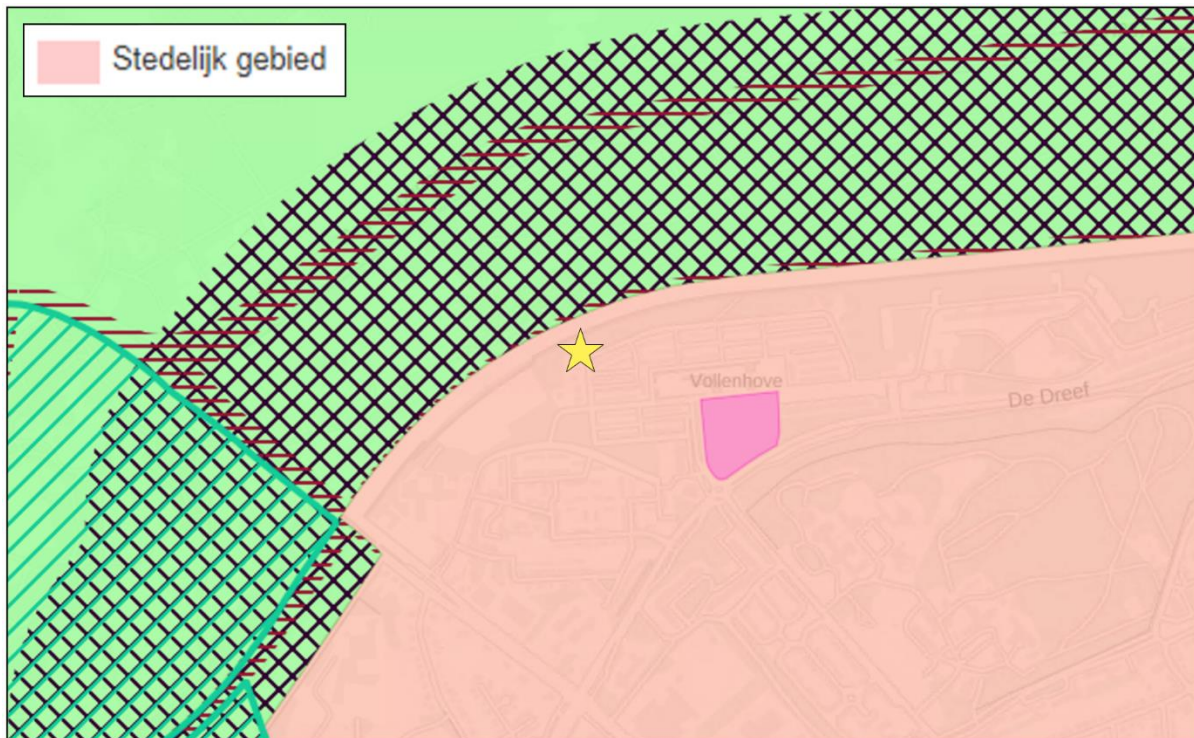
In het kader van dit plan zijn artikel 9.15 (stedelijk gebied), artikel 3.7 (Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater) en artikel 3.12 (Zorgplicht grondwater) relevant.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;

- b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.



Afbeelding 4.1 Themakaart 'Wonen, werken, recreëren' (Bron: Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht)

Toetsing

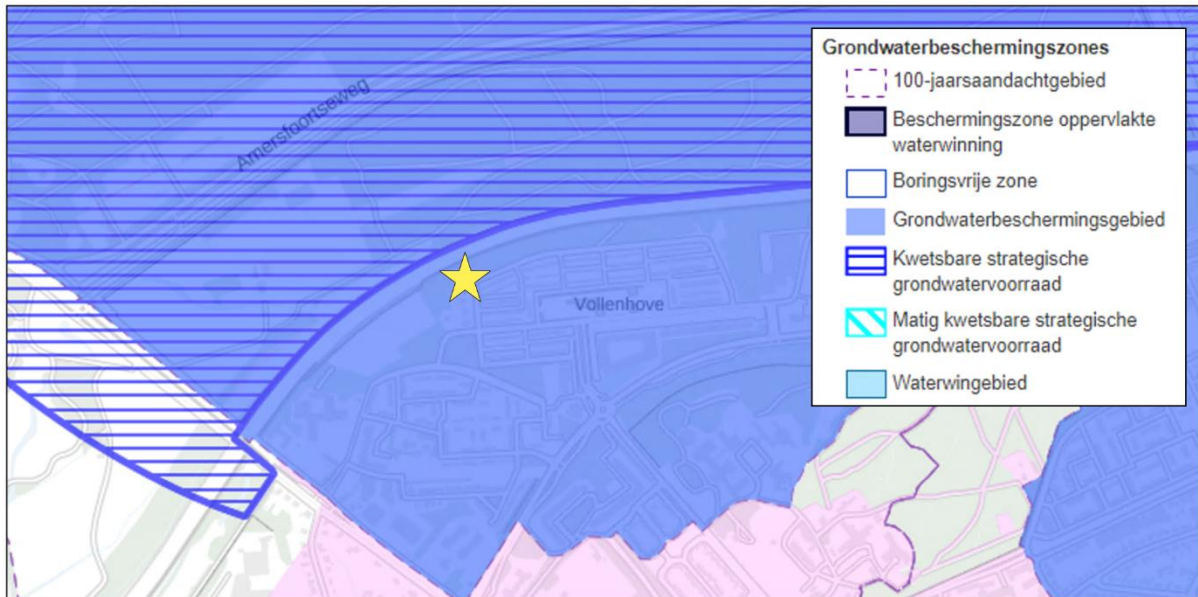
In voorliggend geval wordt de bestaande woning gesloopt en worden 15 appartementen gerealiseerd op een locatie binnen het stedelijk gebied van Zeist. Per saldo is daarmee sprake van het toevoegen van 14 wooneenheden. Het toevoegen van deze woningen past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Hierbij wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van bodemdaling. De bovengrond van de bodem bestaat uit matig fijn zand. De ondergrond bestaat eveneens uit matig fijn zand. De bodemkwaliteit van het plangebied is vastgelegd in het bodemonderzoek in de bijlage 2 van deze toelichting. Hieruit blijkt geen relevante grond(water)verontreiniging binnen het plangebied.

4.2.2.3 Thema 'Ondergrond en bodem'

In het kader van dit plan zijn de instructieregels behorend bij het thema 'grondwaterbeschermingsgebied' relevant. Hieronder is in afbeelding 4.2 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de gele ster.

Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen een Waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied, Boringsvrije zone, Beschermingszone oppervlaktewaterwinning, 100-jaarsaandachtsgebied of Kwetsbare strategische grondwatervoorraad laat geen activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie;
2. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen.



Afbeelding 4.2 Themakaart 'Ondergrond en bodem' (Bron: Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht)

Toetsing

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. De realisatie van de beoogde woningen resulteert niet in een verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot een groter risico op verontreiniging ervan. Hiermee wordt voldaan aan het standstill principe. Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende (bouw)materialen.

In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan het gemeentelijke beleid met betrekking tot de wateraspecten. In dit geval wordt het waterwinbelang in acht genomen, door op de verbeelding van dit bestemmingsplan de aanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op te nemen. Hiermee worden de regels omtrent beschermingszones voor drinkwaterwinning geborgd.

Artikel 3.12 Zorgplicht grondwater

1. Degene die in een Grondwaterbeschermingszone een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de bescherming van het grondwater in verband met de winning daarvan voor menselijke consumptie, is verplicht:
 - a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
 - b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
 - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.
2. De zorgplicht houdt in ieder geval in dat, wanneer er sprake is van een direct optredende of dreigende verontreiniging van het grondwater, gedeputeerde staten onmiddellijk op de hoogte worden gesteld. 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater.

Toetsing

In dit geval is geen sprake van het toevoegen van een activiteit die nadelige gevolgen kan hebben voor de bescherming van het grondwater. Het gaat immers om een woonfunctie. In het bouwplan wordt bovendien geen gebruik gemaakt van uitlogende (bouw)materialen. Daarnaast is op de verbeelding van dit bestemmingsplan de aanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Hiermee worden de regels omtrent bescherming van grondwater geborgd in het bestemmingsplan.

4.2.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de omgevingsvisie provincie Utrecht en de interim omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts

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

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

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te agenderen moet een gebiedsgericht en integraal besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd.

Sinds het werkingsgebied van het HDSR divers zijn er ook verschillende opgaves aanwezig. In paragraaf 5.7 (de Waterparagraaf) wordt nader op de wateraspecten in het plangebied ingegaan.

4.3.2 Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040 Regio Utrecht

4.3.2.1 Algemeen

Het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040 is een gezamenlijke visie van de 16 gemeenten in de U10 en is de wegwijzer naar de toekomst voor:

- De omgang met groen, landschap en water;
- Zorgen voor voldoende en passende woningen en banen voor iedereen;
- Ruimte voor economie door voldoende en complementaire werklocaties;
- Goede bereikbaarheid van dorpen en steden in de regio, vooral op duurzame wijze;
- Gezonde en vitale leefomgevingen voor iedereen.
- De energietransitie mogelijk maken door de opwekking van duurzame opwekking energie.

Door goed met elkaar samen te werken, mogelijkheden te onderzoeken en door innovatie kan de beperkte ruimte slim worden verdeeld en de beste keuzes maken voor gemeenten en regio worden gemaakt. Zo werken de regio aan een gezonde, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.

Het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2040 is te zien als een convenant tussen de gemeenten: samen geven ze invulling aan de regionale opgaven. Het is een adaptief perspectief, dus in de toekomst kan de inhoud veranderen.

Het IRP werkt ook als verbinding tussen gemeentelijke visies. Zo kan de regio de grote opgaven beter te lijf.

4.3.2.2 Wonen

De bevolking ziet er in 2040 anders uit. De regio bouwt nu om in 2040 de woningmarkt in balans te hebben. Voor een groot deel betekent dit dat de regio bouwt voor de doorstroming en voor kleinere huishoudens. Door een betere balans in de woningvoorraad komen meer mensen terecht in een passende woning. In 2040 kent een groot deel van de voorraad eengezinswoningen andere bewoners. De huidige vergrijzing leidt tot meer beschikbare gezinswoningen. Volgens de samen met de provincie opgestelde prognoses zijn tot 2040 circa 125.000 extra woningen nodig.

De regio maakt afspraken over de woningbouwprogrammering. Daardoor zorgt men voor voldoende woningen op de juiste plek en delen regiogemeenten ook de verantwoordelijkheid voor sociale en kwetsbare doelgroepen.

Volgens onderzoek moet de regio sterker inzetten op stedelijke woonmilieus: centrum- en hoogstedelijke milieus, met een menging van wonen en werken en voorzieningen. In de stedelijke omgeving is eveneens een behoefte aan groenstedelijke milieus waarvoor aan de randen ruimte moet worden gevonden. Buiten de stedelijke omgeving speelt de regio in op de lokale behoefte. Het gaat dan om ruimte voor doelgroepen die in de kleinere en middelgrote kernen gewenst zijn, met het oog op vitaliteit.

4.3.2.3 Vitale kernen

In het Utrechtse landschap ligt een rijk netwerk van vitale kernen. Deze kernen zijn vanuit het oogpunt van nabijheid en mobiliteit niet de locaties voor de grote groeiopgave van de regio. De ontwikkeling van deze kernen is gericht op het behoud en de verbetering van de leefbaarheid die door demografische ontwikkelingen onder druk staat.

Per kern maakt de regio afspraken over het bijbouwen van woningen voor de eigen behoefte. Belangrijke thema's zijn het creëren van ruimte voor doorstroming in de lokale woningmarkt (met name voor senioren en jongeren) en het ondersteunen van bestaande voorzieningen en werkgelegenheid.

4.3.2.4 Toetsing

In voorliggend geval wordt de bestaande woning gesloopt en worden 15 appartementen gerealiseerd op een locatie binnen het stedelijk gebied van Zeist. Er wordt gebouwd voor concrete eigen behoefte in de middelgrote kern Zeist. Zie hiervoor ook de toetsing aan de gemeente woonvisie (paragraaf 4.4.2). Het toevoegen van deze woningen past regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Propositie van Zeist 2020

In 2020 heeft de gemeenteraad van Zeist een beeldende en inspirerende toekomstkoers voor Zeist vastgesteld: de Propositie van Zeist. In deze propositie wordt aan de hand van diverse thema's toegelicht hoe Zeist omgaat met de bijbehorende opgaven en ambities. Op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid, groen en landschap. Hiermee heeft de gemeenteraad een eerste stap gezet in het nadenken over de toekomst van Zeist.

De gemeente kiest met de Propositie voor om bewust mee te bewegen met de wereld die zich ontwikkelt, specifiek de regio. In de Propositie maakt de gemeente duidelijk dat de toekomstkeuzes worden gemaakt op basis van eigen lokale behoeften en het DNA van Zeist.

In de Propositie staan elf ontwikkelkansen als inspiratie voor het vinden van antwoorden op vraagstukken/opgaven voor de toekomst. Daarnaast bevat de Propositie negen onderzoeksrichtingen ('proposities') voor de komende decennia. Dit zijn negen gebieden en locaties waar de gemeente mogelijkheden ziet om de ontwikkelkansen en opgaven voor de toekomst te realiseren. Deze onderzoeksrichtingen zijn nog niet in beton gegoten. In vervolgprocessen worden deze onderzocht op

haalbaarheid, samen met inwoners, ondernemers en partnerorganisaties. In de update van de Omgevingsvisie (4.4.2) worden de uitkomsten hiervan verwerkt.

Met de Propositie drukt de gemeente ook in de regio een stempel op wat Zeist belangrijk vindt. De kansen en onderzoeksrichtingen die de gemeente Ziet, worden ook ‘op tafel’ gelegd bij de regionale samenwerkingsverbanden. Daarmee is de Propositie niet alleen een bron van inspiratie voor Zeist zelf en nieuw beleid, zoals deze eerste Zeister Omgevingsvisie, maar het geeft ook voeding aan de gesprekken die de gemeente voert met de regio en andere stakeholders.

De propositie is verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Zie hiervoor paragraaf 4.4.2.

4.4.2 Eerste Zeister omgevingsvisie 2023-2026

4.4.2.1 Algemeen

In 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Zeist de Eerste Zeister omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente de toekomst ziet van de leefomgeving, en waar inwoners, bedrijven en gemeente rekening mee moeten houden bij het maken van ruimtelijke plannen.

De visie is het fundament op basis waarvan men iets onderneemt in de fysieke leefomgeving. Wat in deze visie staat, bepaalt waar rekening mee moet worden gehouden in ons handelen. Het DNA van de gemeente Zeist, haar kernen en buurten staat erin, en gaat in op welke maatschappelijke opgaven en ambities er zijn. Het gaat van thema's als wonen, tot zorg, tot natuur, tot sport, tot onderwijs, tot mobiliteit en economie.

Het DNA in deze visie staat gelijk aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, oftewel: de ‘waarden’ die belangrijk zijn. Op 3 niveaus; 1. Gemeente Zeist, 2. Kernen van Zeist, 3. Buurten van Zeist, is aangegeven wat er belangrijk is in de huidige én de toekomstige uitstraling van het gebied. In dit geval is het thema ‘Wonen’ met name van belang.

4.4.2.2 Vollenhove

Een uitzonderlijk woongebied binnen Zeist is Vollenhove, met haar lange hoogbouwflats en laagbouw met platte daken, omgeven door een groene omgeving aan de rand van de kern Zeist. De bestaat voor een aanzienlijk deel uit sociale huur, met eveneens een groot aandeel particuliere huur- en een beperkt aandeel koopwoningen. De buurt heeft een eigen winkelcentrum.

4.4.2.3 Wonen

Zeist kent net als de rest van de regio een groot tekort aan woningen. Er is behoefte en aandacht voor toegankelijke woningen voor ouderen, voor starters, voor bijzondere doelgroepen zoals de geestelijke gezondheidszorg, extra ruimte voor bijzondere initiatieven als ‘tiny houses’, verduurzaming van de woningen en eventueel een nieuwe ‘kern’ bij station Driebergen-Zeist.

Iedereen moet in Zeist kunnen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen en huishoudensamenstelling. Goed kunnen wonen vormt de basis voor een goed leven in de gemeente Zeist. En dat begint bij de beschikking hebben over passende woningen voor iedere doelgroep. Uit onderzoek blijkt dat lager opgeleide mensen 7 jaar korter leven en 16 jaar langer met gebreken en chronische ziekten leven. Door het verbeteren van de woonomstandigheden, kunnen gezondheidsverschillen verminderd worden.

Op dit moment is de vraag naar woningen groter dan het aanbod van woningen dat beschikbaar is. Daar komt bij dat de woningmarkt van Zeist regionaal is. In de regio is de woningbehoefte voor de periode tot 2040 bepaald op 104.000 tot 125.000 woningen. Hier ligt een gezamenlijke opgave voor de regiogemeenten. Zeist kan door zijn goede ligging ten opzichte van OV-bereikbaarheid en centrumvoorzieningen een deel van de gezamenlijke opgave oppakken. Hiermee zou je jonge huishoudens aan Zeist kunnen binden.

De opgave is vooral kwalitatief: middeninkomens, jongeren, ouderen, zorgvragers en spoedzoekers kunnen minder eenvoudig een woning vinden. In Zeist wordt getransformeerd en/of gebouwd voor verschillende doelgroepen. Zo ook woningen die levensloopbestendig zijn voor ouderen of juist eengezinswoningen voor starters.

4.4.2.4 Ambities

Duurzaam wonen in Zeist en natuurinclusief bouwen

Verduurzaming van de woningvoorraad door onder andere het nemen van isolatiemaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen. Bij nieuwbouw worden bestaande natuur- en groenwaarden zorgvuldig geanalyseerd en waar mogelijk benut. Bestaande bouw kan hier ook aan bijdragen door nestgelegenheid voor bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen, terwijl in de bestaande openbare ruimte bermen natuurlijker kunnen worden gemaakt en water gebufferd kan worden.

Vergroten beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens

Eén nadrukkelijke ambitie uit het woonbeleid is: Zeist is voor iedereen. Dat wil zeggen dat iedereen die in Zeist wil wonen moet zich hier thuis kunnen voelen en gelijke kans maken op passende woonruimte, ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling. De gemeente streeft naar vitale wijken waar verschillende doelgroepen een plek vinden.

Meer aanbod voor spoedzoekers en bijzondere doelgroepen

We zorgen voor passende woningen voor (lokale) jongeren, young professionals, zorgvragers, ouderen en spoedzoekers (onder andere na scheiding, statushouders en arbeidsmigranten).

Wonen, zorg en welzijn verbonden in de inclusieve wijk

Wonen en zorg gaan samen. Geen oplossingen voor één doelgroep, maar gemengde buurten en complexen. De gemeente creëert een woonomgeving waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

4.4.2.5 Toetsing

In dit geval wordt voorzien in zowel kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Er wordt bijgedragen aan een vitale Wijk en buurt Vollenhove waar verschillende doelgroepen een plek vinden. De appartementen zijn levensloopbestendig. Zo wordt bijgedragen aan een woonomgeving waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Verder bestaat het voornemen om het natuurinclusief bouwen toe te passen (zie hiervoor ook paragraaf 5.10). Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de (ontwerp) Eerste Zeister Omgevingsvisie.

4.4.3 Woonvisie 2021-2025

4.4.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in januari 2021 de nieuwe woonvisie vastgesteld, een actualisatie van de woonvisie uit 2016. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Bijzondere doelgroepen
- Nieuwbouw en differentiatie
- Sociale huur
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid
- Uitdagingen in de wijk

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Hiermee is een bandbreedte gecreëerd waarbinnen partijen in samenwerking kunnen komen met voorstellen om zowel bestaande situaties aan te passen, als om nieuwe plannen te realiseren.

De gemeente streeft naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Dit betekent dat de totale woningvoorraad een afspiegeling moet zijn van de behoeftes in de samenleving. Hierbij hecht de gemeente belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners kijkend naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij

toevoegingen door nieuwbouw is dit het uitgangspunt. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte die er is in de wijk.

4.4.3.2 Doelgroepen

Het uitgangspunt is: “Zeist is voor iedereen”. Oftewel, iedereen die hier wil wonen, moet zich thuis kunnen voelen in Zeist en een gelijke kans maken op passende woonruimte. Ingezet wordt op een evenwichtige samenstelling van de bevolking, waarbij de eigenheid van wijken gewaarborgd dient te worden. Dus niet overal dezelfde verdeling, maar wel vitale wijken met een voldoende gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. Wonen is een samenspel van de woonruimte met de woonomgeving, sociaal en fysiek. Daarmee ligt er, zeker voor kwetsbare inwoners, een bredere opgave dan alleen het voorzien in onderdak.

De gemeente onderscheidt een aantal groepen die specifiek aandacht nodig hebben. Het gaat om:

- Starters
- Herstarters
- Doorstromer
- Ouderen
- Statushouders

Bij starters gaat het over mensen die voor het eerst op de woningmarkt komen en een geschikte koop- of huurwoning zoeken. Bij herstarters gaat het om de toenemende groep mensen die na een relatiebeëindiging (tijdelijk) woonruimte zoeken. Deze groep heeft een overbrugging nodig in een onzekere levensfase, waarbij het contact met het sociaal netwerk van groot belang is om te kunnen blijven functioneren. Ook verdienen de zorgvragers extra aandacht. Door de extramuralisering van de zorg is er een andere problematiek ontstaan voor met name alleenstaande zorgvragers. Dit betreft een kwetsbare doelgroep. Vervolgens dient extra aandacht te worden geschonken aan de ouderen. Doordat kinderen het huis verlaten of doordat men zorgbehoevend wordt veranderd de woonvraag. Niet alle ouderen hoeven te verhuizen. Er is echter een deel van de ouderen die wil of moet verhuizen, doordat de woning te groot wordt of niet levensloopbestendig is te maken. Tot slot zijn de statushouders een belangrijke doelgroep. Er ligt voor de gemeente een grote opgave om de instroom van vluchtelingen op een menswaardige wijze in te vullen. Dit betekent een toenemende vraag naar sociale huurwoningen.

4.4.3.3 Nieuwbouw en differentiatie

De gemeente Zeist streeft naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Dit betekent dat de totale woningvoorraad een afspiegeling moet zijn van de behoeftes in de samenleving. Hierbij hecht de gemeente belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners kijkt de gemeente naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw is dit het uitgangspunt. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte die er is in de wijk.

In de woningbouwdifferentiatie ligt de nadruk op woningen in het middensegment: zowel op het lage als het hoge middensegment. Allereerst vergroot dit de haalbaarheid van kwalitatieve, duurzame projecten binnen de woningbouwdifferentiatie. Door het richten op het hoge middensegment, voorkomt de gemeente dat er een gat ontstaat tussen het lage middensegment en het dure segment, wat in de praktijk snel doorschiet boven de € 500.000. Dit zou ertoe leiden dat hoge middeninkomens concurreren met lage middeninkomens. Bij projecten tot 40 woningen kan gekozen worden voor een volledige verdeling van goedkope, middeldure en dure woningen, of een volledig programma in het middensegment. Voor kleine projecten is het vaak niet haalbaar of wenselijk om de volledige differentiatie toe te passen. Toch wil de gemeente dat kleinere projecten waar mogelijk bijdragen aan het aanbod voor doelgroepen genoemd in deze woonvisie.

De gemeente realiseert differentiatie binnen nieuwbouwprojecten, met accent op het middensegment. Hierdoor ontstaat meer aanbod voor doelgroepen die nu het meest in de knel zitten, zoals starters, middeninkomens en ouderen.

Wat betreft woningdifferentiatie geldt dat alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan onderstaande differentiatie (zie ook paragraaf 4.1.2):

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. € 737)	20% tot 30%
Middelduur (laag)	Huren gemiddeld tot € 950 en kopen gemiddeld € 275.000	25% tot 30%
Middelduur (hoog)	Huren gemiddeld tot € 1.200 en kopen gemiddeld € 375.000 met een max. van € 450.000	25% tot 30%
Duur	Vrij	20% tot 25%

Vanaf 40 woningen geldt de volledige differentiatietabel. Tot 40 woningen is er een keuze: of de volledige differentiatietabel en of 100% middelduur (waarvan 50% middelduur (laag) en 50% middelduur (hoog)).

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Uitgangspunt bij afwijkingen blijft dat projecten zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de differentiatie. Daarnaast moet de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde hebben voor Zeist en haar inwoners. Meerwaarde kan bijvoorbeeld betekenen dat een ontwikkeling grote waarde heeft voor de vitaliteit van een wijk of buurt, er specifieke doelgroepen worden gehuisvest in een innovatief woonconcept, de ontwikkeling een oplossing biedt voor een ruimtelijk knelpunt of in hoge mate bijdraagt aan behoud en/of versterking van de aanwezige monumentale waarde/kwaliteit van het gebied en/of gebouw. Zowel de (financiële) noodzaak om af te wijken, als de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van het project moet helder onderbouwd en beargumenteerd worden door de initiatiefnemer. Bij projecten tot 40 woningen mag het college afwijken van het beleid. Bij meer dan 40 woningen is de raad bevoegd.

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2021-2025'

De vijftien appartementen zullen worden gerealiseerd in het middeldure segment, waarbij veertien appartementen gemiddeld €365.000 v.o.n. en één appartement €450.000 v.o.n. zullen gaan kosten (prijsspeil 2021). Hierdoor wordt niet voldaan aan de Woonvisie. Blijkens de Woonvisie kunnen er echter zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. In dit geval is er sprake van zwaarwegende redenen.

Met de bouw van vijftien middeldure appartementen wordt voorzien in de behoefte aan woningen in Zeist en specifiek in Vollenhove. Blijkens de Woonvisie 2021-2025 is woningbouw in het middensegment zeer gewenst. Voor Zeist-Noord en specifiek de wijk Vollenhove is deze behoefte nog nadrukkelijker verwoord. Zo is in het beleid "Vollenhove Vooruit" uit 2019 opgenomen dat het merendeel van de woningen in de wijk zich in het lagere segment bevinden en dat er weinig middeldure woningen zijn (zie ook paragraaf 4.4.5). Er is dan ook behoefte aan nieuwe woningen in het middensegment. Dit kan nieuwe bewoners aantrekken en ruimte bieden aan interne doorstroming in de wijk. Deze visie is bekrachtigd in het "Parkplan Vollenhove, opmaat voor een gebiedsvisie", dat in juli 2021 door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat de gemeente met de bouw van nieuwe woningen in het middensegment ook een andere sociale klasse wil aantrekken. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de ambities die zijn beschreven in het plan "Vollenhove vooruit" en "Parkplan Vollenhove" (zie hiervoor ook paragraaf 4.4.6). Het plan heeft zodoende een maatschappelijke meerwaarde.

Het plan heeft verder ook een ruimtelijke meerwaarde. Het perceel, met een leegstaande bungalow, maakt een desolate indruk. Door herontwikkeling van dit perceel kan de kwaliteit op het perceel worden teruggebracht. Initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd en betrokken in het voortraject. Met dit voorliggende plan is rekening gehouden met de wensen vanuit de buurt en is het plan naar ieders mening (initiatiefnemer, omgeving en de gemeentelijke stedenbouwkundige) een wenselijker plan geworden dan het oorspronkelijke plan.

Bijkomend zijn de afgelopen jaren verschillende varianten voor woningbouw op deze locatie onderzocht en aan de gemeente voorgelegd. Daarbij is ook altijd gekeken naar de woningdifferentiatie uit de meest actuele woonvisie. Het blijkt echter zeer lastig om een plan te maken dat past binnen de woonvisie en ook nog financieel haalbaar is. Enkele aspecten zijn de benodigde geluidwerende voorzieningen als gevolg van het wegverkeerslawaai van de A28, de gemeentelijke duurzaamheidseisen en de gestegen bouwkosten. Het onderhavige plan is dan ook het maximaal haalbare plan voor deze locatie.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het coalitieakkoord voor de raadsperiode 2022-2026 de ambitie is opgeschreven om de bouw van 4.000 (aardgasloze) woningen mogelijk te maken. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan de realisatie van woningen in het middeldure segment, ook om doorstroming te bevorderen zodat er meer sociale woningen beschikbaar komen voor de juiste doelgroepen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dan kan worden afgeweken van de Woonvisie.

4.4.4 Vollenhove Vooruit 2019

4.4.4.1 Algemeen

Onder de naam Vollenhove Vooruit worden in het beleidsdocument de ambities 2035 en kansen voor de buurt Vollenhove beschreven. Het begin van een aanpak voor langere tijd. Ze staan voor de vooruitgang de gemeente voor Vollenhove voor ogen heeft. In het beleidsdocument staan nog geen grootse, vastomlijnde plannen. De ideeën en kansen worden in samenspel met bewoners en partners verder uitgewerkt. Op die manier wordt tot (meer) gedragen plannen gekomen.

Vollenhove heeft voornamelijk goedkope huurwoningen. Meer woningen in bijvoorbeeld de middeldure categorie is een kans om nieuwe inwoners van Vollenhove te laten genieten. Daarnaast kunnen de huidige inwoners blijven wonen in de buurt en, als ze dat willen, een stap maken in hun wooncarrière.

4.4.4.2 Toetsing

Met de bouw van vijftien middeldure appartementen wordt voorzien in een behoefte in Zeist. Blijkens de Woonvisie 2021-2025 is woningbouw in het middensegment zeer gewenst. Voor Zeist-Noord en specifiek de wijk Vollenhove is deze behoefte nog nadrukkelijker verwoord. Het merendeel van de woningen in de buurt Vollenhove bevinden zich in het lagere segment. Er zijn weinig middeldure woningen. Er is dan ook behoefte aan nieuwe woningen in het middensegment. Dit kan nieuwe bewoners aantrekken en ruimte bieden aan interne doorstroming in de wijk. Het initiatief sluit hier naadloos op aan.

4.4.5 Parkplan Vollenhove 2021

4.4.5.1 Algemeen

Op 8 juli 2021 is door de gemeenteraad van Zeist het “Parkplan Vollenhove, opmaat naar de gebiedsvisie”. Vastgesteld. De gemeente Zeist gaat een integrale gebiedsvisie voor de lange termijn (2035) maken en doet dit in nauwe samenwerking met Woongoed Zeist (eigenaar van diverse flats) en Lisman & Lisman (eigenaar van onder andere het winkelcentrum, kantoren, de winkelcentrumflat en parkeerdekken). In de gebiedsvisie ligt de nadruk op de fysieke kansen uit het ambitiedocument, maar de opgaven zijn vooral sociaal-maatschappelijk van aard. De gebiedsvisie kijkt naar de ruimtelijke interventies die hier op in kunnen spelen en naar de ruimtelijke omgeving, maar altijd in relatie tot de sociale structuren, voorzieningen, onderwijs en werkgelegenheid.

Het document “Parkplan Vollenhove, opmaat naar de gebiedsvisie” is de opmaat naar de uiteindelijke gebiedsvisie. De ambities en kansen uit het ambitiedocument Vollenhove Vooruit worden geconcretiseerd en er is een aansprekend perspectief op Vollenhove geschetst.

4.4.5.2 Kenmerken

Vollenhove is eind jaren 60 gebouwd in een bosrijke omgeving aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied met stuifduinen, heidevelden, vennen, bos en vliegdennen was onderdeel van Landgoed Vollenhove. In tijden van grote woningnood is de wijk in slechts 10 jaar tijd ontwikkeld en gebouwd onder de noemer ‘Parkplan Vollenhove’. Bij de bouw van Vollenhove is dan ook zoveel mogelijk groen gespaard; er zou een ware bosstad ontstaan.

De laatste dertig jaar is Vollenhove een echte multiculturele samenleving geworden met meer dan 60 nationaliteiten. Ook wat betreft leeftijd is de wijk divers. De wijk kent nog bewoners van het eerste uur die de

ins en outs van Vollenhove kennen. Opvallend is het grote aantal jonge mensen en kinderen in de wijk als geheel en de Geroflat en L-flat in het bijzonder. Met een gemiddelde leeftijd van 34 is Vollenhove een zeer jonge wijk. Het aantal bewoners met een uitkering is relatief hoog ten opzichte van het gemiddelde in Zeist.

4.4.5.3 Wonen

In Vollenhove staan ruim 2.400 woningen, waarvan zo'n 60% in de sociale huursector. Meer dan 90% van alle woningen in de wijk zijn appartementen in grote flats. Een deel van de appartementen is sociale huur, een deel is vrijehuursector en een deel koop. Appartementen in de Torenflat worden verkocht van huur naar koop. De Pedagogebuurt bestaat uit eengezinskooptwoningen. Net buiten Vollenhove ligt studentenhuisvestingscomplex de Warande.

De woningvoorraad in Vollenhove is vrij eenzijdig en trekt wat betreft sociaaleconomische status eenzijdige bewoners. Door nieuwe woningen in een ander segment aan de wijk toe te voegen, krijgen doorstromers een kans om in de wijk te blijven en trekt de wijk tegelijkertijd nieuwe doelgroepen aan. Het is belangrijk voor de sociale structuren in de wijk om doorstromers te behouden en nieuwe doelgroepen brengen nieuwe energie en draagkracht.

Het segment waar op ingezet wordt is een betaalbaar middensegment, dat zowel huur als koop kan zijn. Er is in Vollenhove al veel sociale huur, het draagkrachtige middensegment is klein. Door woningen aan te bieden in deze categorie wordt doorstromers vanuit de wijk en instromers vanuit Zeist en omgeving die op zoek zijn naar een betaalbare woning een kans geboden.

4.4.5.4 Toetsing

Met de bouw van vijftien middeldure appartementen wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte in Vollenhove: bouwen voor het middensegment. Dit stimuleert interne doorstroming in de wijk en trekt eveneens nieuwe mensen aan. Het initiatief sluit hier naadloos op aan.

4.4.6 Brede Milieuvisie Zeist

4.4.6.1 Algemeen

De Brede Milieuvisie geeft aan wat de doelstellingen van de gemeente Zeist zijn op het gebied van milieu. Het geeft een intentie en richting weer voor het handelen van de gemeente op het gebied van verkeer en mobiliteit, afval, groen en landschap, ruimtelijke ordening en economie. Een gedeeld toekomstbeeld helpt de gemeente Zeist de komende jaren samen de koers te maken en vast te houden: een klimaatneutraal Zeist, minder grondstoffenverbruik, een groen Zeist met gezonde leefomstandigheden. De breedte van de visie zit in het samenbrengen van de verschillende milieu- en duurzaamheidsambities. Zodat de visie als kapstok kan fungeren voor alles wat er op milieugebied en aan de 'Planet' kant van duurzaamheid gebeurt in en voor Zeist.

De vier inhoudelijke pijlers van het milieubeleid zijn:

- Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030;
- Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats van bezit;
- Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
- Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Klimaat en energie

Met betrekking tot klimaat en energie is een van de speerpunten dat zoveel mogelijk wordt voorzien in de opwekking en opslag van zelfvoorzienende energie. Energiezuinigheid van woningen is belangrijk. In Zeist wordt altijd gestreefd naar nul-op-de-meter woningen. Daarnaast wordt door middel van goede fiets- en wandelroutes en autoluwe wijken het gebruik van de auto afgeremd en het fietsen gestimuleerd.

Circulaire economie

Circulaire economie is een economisch systeem, dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. Afval als hergebruikmateriaal is hierbij een belangrijke pijler.

Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie

Een heel belangrijke kernkwaliteit van Zeist is (de kwaliteit van) de groene omgeving. Het gaat daarbij om de kralen natuur, biodiversiteit en water. Groen en natuur hebben een intrinsieke waarde, maar de groene omgeving is ook van belang om letterlijk en figuurlijk op adem te komen: er is een sterke relatie tussen natuur en gezondheid.

Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven

Gezondheid en kwaliteit van leven draait om de kralen: groen (natuur en biodiversiteit), water, bodem en ondergrond, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluidshinder (mobiliteitskeuzes). Doelen op deze vlakken zijn (op korte termijn) minder zichtbaar en voelbaar, maar zijn (op de lange duur) van groot belang voor onze gezondheid en ons welbevinden.

4.4.6.2 Toetsing van het initiatief aan de Brede Milieuvisie Zeist

De appartementen worden gebouwd als minimaal BENG. De woningen worden gasloos gebouwd. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling om energiezuinige woningen te realiseren. Verder bestaat het voornemen om het natuurinclusief bouwen toe te passen. Hierbij moet gedacht worden aan het realiseren van permanente en in de bebouwing geïntegreerde verblijfplaatsen voor huismussen en vlermuizen, zie hiervoor ook paragraaf 5.10. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Brede Milieuvisie Zeist.

4.4.7 Routekaart Energieneutraal

4.4.7.1 Algemeen

In mei 2019 heeft de gemeenteraad van Zeist de Routekaart Energieneutraal vastgesteld. De ambitie van Zeist is om zo spoedig mogelijk, uiterlijk in 2050, energieneutraal te zijn. Dat betekent dat op het grondgebied van Zeist in 2050 evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als aan energie verbruikt wordt. De routekaart stelt dat Zeist tot 2050 zo'n 50% bespaart op de energievraag. Dit gebeurt door het isoleren van woningen en andere panden, door energiebesparend gedrag en door nieuwe energiezuinige technologieën. Uitgaande van deze besparing heeft Zeist uiterlijk in 2050 een jaarlijkse energiebehoefte die gelijk staat aan bijvoorbeeld 100 windmolens van 3 megawatt. De routekaart beschrijft op welke vijf actielijnen de gemeente het initiatief neemt, in welk tempo en met welke focus. Hieronder zijn de ambities uitgezet:

- Actielijn warme wijken;
Het streven is om de wijken en buurten in 2050 volledig aardasvrij te maken. Nieuwbouw is per definitie aardgasvrij.
- Actielijn duurzame mobiliteit;
Het streven is om al het gemotoriseerd verkeer over te laten gaan naar duurzame schone brandstof. De fiets en het OV krijgen ruim baan als belangrijkste vervoersmiddelen binnen Zeist.
- Actieplan groene bedrijven;
Zeist zet in op een duurzame bedrijfsvoering, waarbij maximaal wordt bespaard op energie en de mogelijkheden voor duurzame opwek worden benut.
- Actielijn duurzame energie;
De ambitie is, dat alle potentie die er is in Zeist, optimaal benut wordt. De gemeente maakt gebruik van innovatieve oplossingen op het gebied van energieopwekking en opslag van energie.
- Actielijn het goede voorbeeld.
De ambitie is dat de gemeentelijke organisatie in 2030 energieneutraal is, om zo het goede voorbeeld te geven.

4.4.7.2 *Situatie plangebied*

Het bouwplan is aardgasvrij en gaat uit van minimaal BENG. Eventueel worden hiertoe extra PV-cellen toegepast naar nul-op-de-meter. Het streven is om al het gemotoriseerd verkeer over te laten gaan naar duurzame schone brandstof. Er worden mogelijkheden gecreëerd voor laadpalen. In paragraaf 5.10 wordt nader op het aspect ‘duurzaamheid’ ingegaan.

4.4.8 **Klimaatbestendig Zeist 2021**

4.4.8.1 *Algemeen*

In de nota Klimaatbestendig Zeist is een route uitgezet naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. Voor nieuwbouw en herinrichtingsprojecten zijn in de bijlagen bij de nota concrete doelen en ambities uitgewerkt ten aanzien van wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid.

Het klimaat verandert als gevolg van de opwarming van de aarde. De precieze verandering hangt af van veel factoren, maar duidelijk is dat de weersomstandigheden in Nederland extremer worden. Nederland krijgt te maken met heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer en hetere zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, wil gemeente Zeist investeren in een klimaatbestendige inrichting.

Door nu de juiste dingen te doen, zorgen Zeist er voor dat er ook straks een prettige leefomgeving is voor iedereen. De gemeente zet in op het goede leven in Zeist.

4.4.8.2 *Situatie plangebied*

Met voorliggend initiatief worden zoveel mogelijk bomen gehandhaafd. Daarnaast bestaat de wens om groen aan te planten om zo de hittestress te verminderen. Rondom het plangebied bevinden zich reeds relatief veel bomen. Deze bestaande grote bomen zorgen voor veel schaduw in het plangebied. De bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk behouden en waar nodig aangeplant om hittestress tegen te gaan. In het ontwerp van de gebouwen worden warmte-werende materialen en zonwering toegepast. Daarnaast dient in het plangebied te worden voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd of anderszins verhard oppervlak, die na 24 uur na een bui weer voor 90% beschikbaar is. Dit wordt vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

4.4.9 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan ten behoeve van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval worden de nieuwe appartementen aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszone van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de A28. De overige wegen rondom het plangebied zijn 30 km/u wegen op woonerven of wegen voor uitsluitend bestemmingsverkeer.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan. Vanwege de geringe verkeersintensiteiten op de 30 km/uur wegen is op voorhand vast te stellen dat de gevelbelasting van deze wegen voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Deze wegen worden daarom niet verder beschouwd.

Ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van de A28 is door Soundforceone een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor wegverkeer een voorkeurswaarde van 48 dB en afhankelijk van een binnenstedelijke of buitenstedelijke situatie geldt een maximale grenswaarde van 63 dB en 53 dB. Bij overschrijding van de voorkeurswaarden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de A28. De overige wegen zijn 30 km/h wegen op woonerven of wegen voor enkel bestemmingsverkeer. Vanwege de geringe verkeersintensiteiten op deze wegen is op voorhand vast te stellen dat de gevelbelasting van deze wegen voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Deze wegen zullen daarom niet verder worden beschouwd.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de A28 de gevelbelasting maximaal 59 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt. Op twee gevels wordt de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. Op de overige gevels wordt alleen de 48 dB grenswaarde overschreden. Volgens de methode Miedema is het leefklimaat redelijk tot tamelijk slecht te noemen. De appartementengebouwen A en B beschikken aan de oostzijde over een gevel en buitenruimte die geluidluw zijn en appartementengebouw C beschikt alleen op de begane grond over een geluidluwe gevel. Bij gebouw C hebben de appartementen op de 2^e en 3^e verdieping geen geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel voor deze appartementen kan gerealiseerd worden door het toepassen van een afsluitbare loggia of een gesloten balkon aan de oostzijde. Of indien dit niet wenselijk of toepasbaar is, is een akoestisch compenserende maatregel een mogelijkheid door voor het binnenniveau een waarde van 28 dB te hanteren in plaats van de grenswaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit.

Vanwege de 30 km/u-wegen wordt de 48 dB grenswaarde niet overschreden.

Als sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde dient onderzocht te worden of bronnen of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat bron- en overdrachtsmaatregelen of niet toepasbaar zijn of tot zowel verkeerskundige, stedenbouwkundige als landschappelijke bezwaren leiden.

Het bevoegd gezag heeft daarom de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Daarbij zullen extra gevelmaatregelen nodig zijn om aan de voorgeschreven binnengrenswaarde uit het Bouwbesluit (van 33 dB) te kunnen voldoen. Daarvoor zal een bouwakoestisch onderzoek moeten uitwijzen welke gevelmaatregelen nodig zijn. Dat onderzoek wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen toegevoegd.

In de onderstaande tabel is weergegeven welke hogere waarden moet worden vastgesteld.

Nummer toetspunt	Omschrijving	Meest maatgevende hoogte in m boven maaiveld	Geluidsbelasting 2030 incl. aftrek art. 110g Wgh in dB Lden
			A28
5	Westgevel	4.5	52
		1.5	49
9	Westgevel	4.5	52
1	Noordgevel	7.5	51
2	Oostgevel	4.5	49
		7.5	51
3	Zuidgevel	1.5	49
12	Noordgevel	4.5	51
4	Westgevel	1.5	51
8	Zuidgevel	7.5	50

Tabel 1: Gevel(delen) met hogere waarden (Bron: Soundforceone)

En in de volgende tabel is weergegeven op welke gevels de grenswaarde wordt overschreden en een dove gevel dient te worden toegepast.

Nummer toetspunt	Omschrijving	Meest maatgevende hoogte in m boven maaiveld	Geluidsbelasting 2030 incl. aftrek art. 110g Wgh in dB Lden
			A28
4	Westgevel	4.5	56
		7.5	59
3	Zuidgevel	4.5	55
		7.5	57
5	Westgevel	7.5	55

Tabel 2: Gevel(delen) met dove gevel (Bron: Soundforceone)

Volgens het Bouwbesluit dient het geluidniveau in een woning (binnenniveau) maximaal 33 dB te zijn. De maximale geluidbelasting op de woningen is 60 dB, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh. Dit betekent dat er een geluidwering van 27 dB is vereist om aan het vereiste binnenniveau van het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Een standaard gevel heeft een geluidwering van 20 dB. Er dienen extra geluidwerende maatregelen worden genomen. Deze dienen beschreven te worden in een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels dat bijgevoegd wordt bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand (meer dan 3,2 kilometer) van het plangebied ligt.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein als bedoeld in de Wgh aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan mits in het kader van het wegverkeerslawaai de hogere waarden worden verleend en invulling wordt gegeven aan de noodzakelijke gevelmaatregelen. In de regels en op verbeelding van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de desbetreffende gevels (delen van west- en zuidgevel van het westelijke woonblok) als een dove gevel dienen te worden uitgevoerd.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Terra Agribusiness is in dit geval ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

In zowel de bovengrond (BM1 en BM2) als in de ondergrond (OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster PB1 WM1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 Algemeen

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.2.2 Advieswaarden GGD/WHO

De WHO hanteert sinds september 2021 de volgende advieswaarden:

- stikstofdioxide NO₂: 10 microgram per m³;
- fijnstof PM_{2,5}: 5 microgram per m³;
- fijnstof PM₁₀: 15 microgram per m³.

Met de NSL-monitoringstool 2020 zijn de berekende maximale concentraties op de dichtstbijzijnde wegen van het plangebied in kaart gebracht voor de jaren 2021 en 2030. Deze concentraties zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

	NO ₂ in ug/m ³	PM _{2,5} in ug/m ³	PM ₁₀ in ug/m ³
2021	16	9,5	17
2030	10	7,5	14,5

In 2021 werd ter plaatse van het plangebied niet voldaan aan de WHO-advieswaarden. In 2030 wordt wel voldaan aan de WHO-advieswaarden voor NO₂ en PM₁₀, maar nog niet aan de WHO-advieswaarde voor PM_{2,5}. Het gaat in dit geval om een kleine overschrijding. Naar verwachting zal de luchtkwaliteit in Nederland de komende jaren verbeteren, gelet op schonere technieken in onder meer de industrie. Daarnaast neemt naar verwachting het verkeer dat rijdt op fossiele brandstoffen de komende jaren af. De verwachting is dat in en rond het plangebied in de komende jaar ook voor wat betreft PM_{2,5} zal worden voldaan aan de WHO-advieswaarden.

Er zijn overigens geen juridische belemmeringen voor de realisatie van voorliggend plan, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan Niet In Betekende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

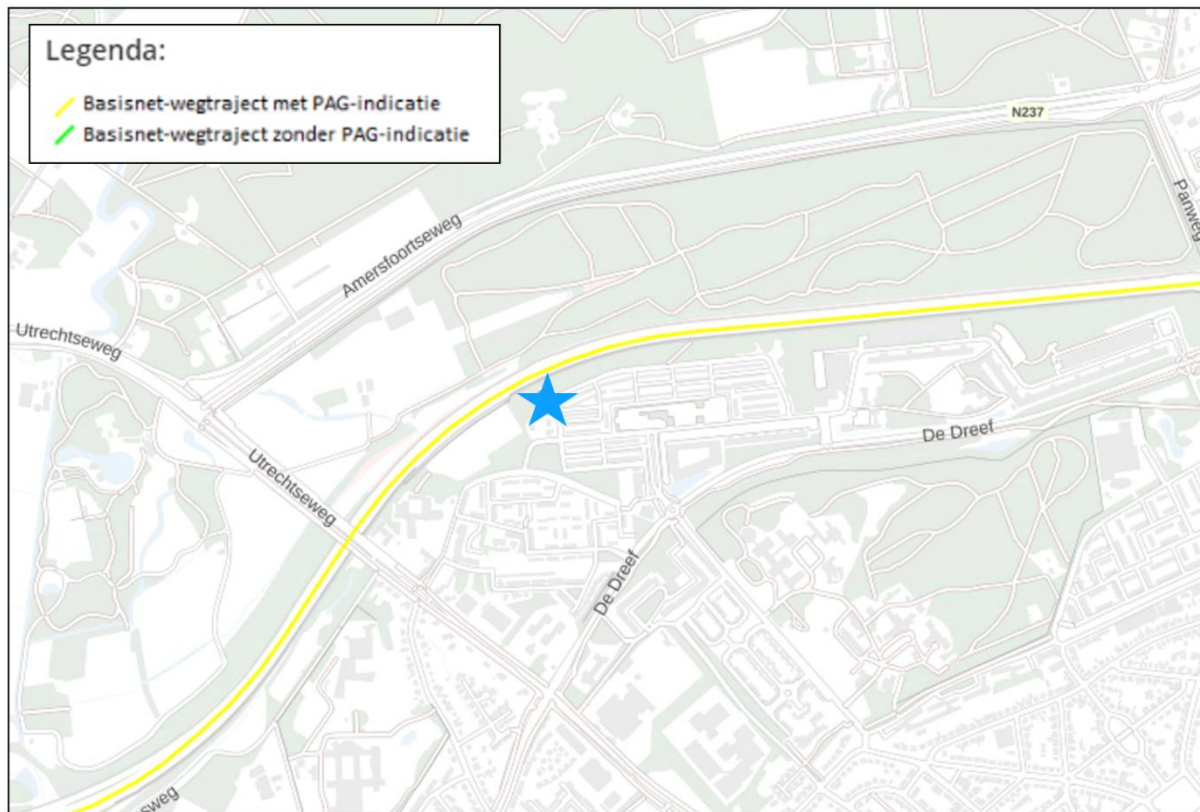
De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich wel bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- wel ligt binnen de veiligheidsafstanden van transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Er zich geen hoogspanningsmasten in het plangebied bevinden.

5.4.2.2 Rijksweg A28

Uit de inventarisatie is gebleken dat ten noorden van het plangebied gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de rijksweg A28. De grens van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 15 meter van de A28 (wegvlak U83). Deze weg is opgenomen in het Basisnet en heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Over deze rijksweg vinden structurele transporten met gevaarlijke stoffen plaats. Voor wegen die zijn opgenomen in het Basisnet wordt voor risicoanalyse gebruik gemaakt van de vervoershoeveelheden GF3 volgend uit Bijlage I (Tabel Basisnet weg) van de Regeling basisnet. Voor de A28 (U83) betreft dit 6.707 GF3-transporten.

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. Het risico voor personen die verblijven in de omgeving wordt gevat onder het begrip externe veiligheid (EV). Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de regels opgenomen voor de ruimtelijke ordening. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In verband met de voorgenomen realisatie van de appartementengebouwen zijn in dit geval de externe veiligheidsrisico's van de A28 berekend door AVIV. Ook is in dit onderzoek nader ingegaan op het

plasbrandaandachtsgebied. Hierna wordt nader op de conclusies uit dit onderzoek ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Onderzoekresultaten

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen een route en kwetsbare bestemmingen zoals woonwijken.

In bijlage 1 van de regeling Basisnet zijn voor transportroutes behorende tot het Basisnet afstanden vastgelegd voor de zogeheten veiligheidszone (de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour). Voor de A28 ter hoogte van het plangebied is de afstand 13 meter vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op 13 meter van het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het plangebied ligt op circa 35 meter vanaf het midden van de A28. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet en neemt door de voorgenomen ontwikkeling met minder dan 10% toe. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven.

Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Het PAG is het gebied tot 30 meter vanaf de buitenste kantlijn van de weg waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Een plasbrand kan ontstaan als brandbare vloeistof uit een tankauto stroomt en de uitgestroomde vloeistof vervolgens ontsteekt. Twee van de drie toekomstige gebouwen liggen gedeeltelijk in het plasbrandaandachtsgebied (PAG). In een PAG moet rekening gehouden worden met aanvullende maatregelen voor bouwwerken om veiligheidsrisico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De technische eisen die gesteld worden aan daar te bouwen bouwwerken houden rekening met verschillende scenario's die zich kunnen voordoen bij incidenten op basisnetroutes met bepaalde gevaarlijke stoffen. Die eisen geven de personen in een bouwwerk voldoende tijd om het bouwwerk veilig te ontvluchten en bieden de brandweer en hulpverleningsdiensten voldoende tijd om adequaat op te treden.

5.4.2.3 Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Incidenten met grote lekkage van gevaarlijke stoffen komen heel weinig voor. Het meest voorkomende type incident op wegen en spoorwegen is een lekkage van een brandbare vloeistof zoals benzine. Naast het voldoen aan het plaatsgebonden risico en het verantwoorden van het groepsrisico moet het bevoegd gezag daarom tevens ingaan op een keuze om te bouwen in het zogeheten plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Het PAG is het gebied naast Basisnetroutes waarbij rekening gehouden wordt met de effecten van een plasbrand. Deze kan ontstaan wanneer bij een ongeval vrijgekomen brandbare vloeistof ontstoken wordt. Met het oog op een dergelijk ongeval zijn in het Bouwbesluit 2012 en de daarop berustende ministeriële regeling bouwvoorschriften gegeven voor gebouwen in plasbrandaandachtsgebieden. De plasbrandaandachtsgebieden zijn bij ministeriële regeling aangewezen.

Aangezien binnen het plangebied nieuwe kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt en het plangebied gelegen is binnen het PAG van de A28 (30 meter), dienen personen conform het Bouwbesluit 2012 beschermd te worden tegen een calamiteit op de weg. Hiervoor geldt onder andere dat:

- de brandwerendheid van de uitwendige scheidingsconstructie van een gedeelte van een te bouwen bouwwerk, dat gelegen is in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied, ten minste 60 minuten

van buiten naar binnen is, bepaald volgens NEN 6069, uitgaande van de buitenruimte als een brandcompartiment en een buitenbrandkromme volgens NEN-EN 13501-2;

- het toepassen van mechanische ventilatie. Hierdoor kan, in het geval van een incident, met een eenvoudige handeling de gevolgen van het vrijkomen van giftige stoffen worden beperkt;
- invulling geven aan een vluchtroute van de weg af.

Gelet op de zelfredzaamheid van de bewoners en de mogelijke vluchtroutes wordt gesteld dat er sprake is sprake van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft externe veiligheid. Met aanvullende brandwerende eisen uit het Bouwbesluit is het toevoegen van nieuwe kwetsbare objecten binnen het plasbrandaandachtsgebied mogelijk. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangetoond dat aan aanvullende eisen, die gelden vanuit het Bouwbesluit met betrekking tot het bouwen in een plasbrandaandachtsgebied, wordt voldaan.

5.4.2.4 Advies veiligheidsregio

In dit geval is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) de veiligheidsregio in juni 2022 om advies gevraagd. Het advies in bijlage 4 van deze toelichting bijgevoegd. Hierna wordt op de adviezen ingegaan. De veiligheidsregio geeft aan dat in dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico mits wordt aangetoond dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Uit het onderzoek van AVIV (bijlage 3) blijkt dat deze oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Daarnaast blijkt uit dit onderzoek dat door de voorgenomen ontwikkeling het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

De veiligheidsregio adviseert verder om bij de uitwerking van de plannen nader te onderzoeken waar de bluswatervoorzieningen aanwezig zijn en om de toekomstige bewoners te informeren over de mogelijke scenario's in geval van calamiteiten op de A28. Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bereikbaarheid via de Comeniuslaan reeds voldoende geacht. Tot slot adviseert de veiligheidsregio om te motiveren waarom kwetsbare objecten worden toegestaan binnen het PAG. Hier wordt paragraaf 5.4.2.3 op ingegaan.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het plangebied ligt in een gebied waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. In verband met de nabij gelegen autosnelweg, de A28, is er sprake van een ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van 15 woonappartementen. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De dichtstbijzijnde locaties waar op basis van het geldende planologische regime milieubelastende functies zijn toegestaan liggen op tenminste 240 meter afstand van het plangebied. Het gaat om concreet om maatschappelijke bestemmingen (Jordaanlaan 1-5 en Laan van Vollenhove 826 t/m 1010), een horecabestemming (Bachlaan 55) en een centrumbestemming (Laan van Vollenhove 2795 t/m 3141). Binnen deze bestemmingen is uitsluitend bedrijvigheid toegestaan die op basis van VNG-uitgave maximaal kan worden aangemerkt als milieucategorie 2. Voor milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter voor een rustige woonwijk en 10 meter o.b.v. het gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet belemmerd of in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit project besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Hierna wordt separaat ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' ligt op circa 8,9 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Uit de resultaten met betrekking blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Met deze resultaten is er geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effecten op het Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een NO_x of NH₃ depositie met mogelijke significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 60 meter afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In voorliggend geval is door de Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatste van het plangebied. In de komende subparagraaf worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek uiteengezet. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting. Verder is voor het plangebied door Bouwmeester Boomverzorging een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd om de effecten op de bomen in en rondom het plangebied in beeld te brengen en hoe hier mee om dient te worden gegaan. In de komende subparagraaf worden de belangrijkste conclusies van deze analyse weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

5.6.3.2 Situatie plangebied

Belangrijkste resultaten Quickscan flora en fauna (Bijlage 6)

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Het erf ligt vrij besloten, als gevolg van de aanwezige beplanting. Tevens betreft het een woning met een enkele bouwlaag en een met dakpannen gedekt dak ontbreekt. De besloten ligging, de enkele bouwlaag en het ontbreken van een met dakpannen gedekt dak, maakt de bebouwing ongeschikt als nestplaats voor

huismussen en gierzwaluwen. De ongeschiktheid van de bebouwing als nestplaats voor deze soorten is met voldoende zekerheid vast te kunnen stellen op basis van de uitgevoerde visuele inspectie.

Vanwege de geringe hoogte van de bebouwing, en het feit dat een groot deel van het gebouw uit wit gepleisterde buitengevels bestaat, kan het gebouw visueel bijzonder goed geïnspecteerd worden. Alle potentiële verblijfplaatsen en invliegopeningen van vleermuizen, zoals open stootvoegen, vensterluiken, kieren achter windveren en loodslabben en kieren tussen het metselwerk en kozijnen en daklijsten zouden waarneembaar moeten middels de uitgevoerde visuele inspectie. Op basis van de uitgevoerde visuele inspectie, kan de aanwezigheid van een vleermuizen in of aan het gebouw, volledig uitgesloten worden.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het 'doden' van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Bomen Effect Analyse (BEA) (Bijlage 7)

Bovengronds

De huidige situatie betreft een oude tuin inschatting 25 à 30 jaar, waarin de laatste jaren geen onderhoud is gepleegd, omzoomd door een bomenbestand dat ouder is dan de huidige woning. Door oude beplanting en onderbeplanting is er weinig overzicht op de locatie. In het ontwerp zijn diverse gebouwen en parkeervoorzieningen ingetekend op plaatsen waar bomen staan (bomen met een goede conditie en een levensverwachting van meer dan 15 jaar). Daarnaast zijn een aantal dode bomen en bomen met verminderde levensverwachting aanwezig, vanuit beheer zouden deze bomen verwijderd kunnen worden. Eén boom groeit dicht op de huidige (te slopen) bebouwing. Er zijn door ons geen bomen aangemerkt die reëel verplantbaar zijn.

Ondergronds

De ondergrondse ruimte in dit project dient met grote zorg behandeld te worden. Mede door het hangwaterprofiel hebben de bomen relatief veel ondergrondse groeiruimte nodig. Verdichting van de bodem kan er voor zorgen dat wortelgroei wordt belemmerd. Daarnaast kan (ernstig) wortelverlies ontstaan door graafschade. Wortelschade kan tevens leiden tot schimmelinfectie en houtrot aantastingen waardoor de bomen ernstig in hun levensduur bekort worden. Mogelijk kan dit leiden tot instabiliteit (korte of lange termijn afhankelijk van de schade). Daarnaast kan verandering (ophoging of afgraving) van het maaiveld voor problemen zorgen met name in de zuurstof- en waterhuishouding. Ook hierbij is het risico voor aantastingen groot.

De bomen aan de Comeniuslaan staan op een hangwaterprofiel, veranderingen op maaiveldhoogte zijn daarbij veelal van grote invloed op de vochthuishouding voor de bomen. De geprojecteerde gebouwen en een deel van de parkeerplaatsen zijn geprojecteerd in de kwetsbare boomzones. Hier wordt rekening mee gehouden. De kwetsbare bomen dienen beschermd te worden tijdens het gehele project van sloop tot nieuwbouw.

5.6.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied aangewezen als grond met een lage archeologische verwachting. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van deze kaart opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode ster.

In gebieden met een lage archeologische verwachting wordt op basis van de bodemgesteldheid en/of de ligging ten opzichte van bekende of veronderstelde mogelijke bewoningszones geen archeologische resten verwacht. Er zijn geen doelstellingen voor het behoud. Het plangebied is kleiner is dan 10 hectare, waardoor er geen voorwaarden zijn voor behoud van archeologische resten. Archeologisch vooronderzoek is niet noodzakelijk.

Indien tijdens de uitvoer van de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen of resten waarvan redelijkerwijs het vermoeden bestaat dat dit archeologische resten zijn, dan dient dit zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Zeist (Bron: Gemeente Zeist)

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Wateraspecten

5.8.1 Vigerend beleid

5.8.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.8.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.8.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem- en waterprogramma Provincie Utrecht 2022-2027. Het Bodem- en waterprogramma 2022-2027 (BWP) is een uitwerking van ambities voor de bodem en het water uit de provinciale Omgevingsvisie. Onderdeel van het programma is het wettelijk verplichte Regionaal Waterplan onder de Waterwet.

Het BWP bundelt het provinciaal bodem- en waterbeleid in één programma. Het vervangt de bodem- en wateronderdelen uit het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. In het programma wordt invulling gegeven aan het wettelijk verplichte Regionaal Waterprogramma en worden ambities en beleid uit de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht uitgewerkt.

Voor het plangebied gelden op basis van de provinciale omgevingsverordening artikel 3.7 'Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater' en artikel 3.12 'Zorgplicht grondwater'. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.2.3 waar het plan reeds aan deze artikelen is getoetst.

5.8.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerprogramma Stroomopwaarts 2022-2027

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

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

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te agenderen moet gebiedsgerichte en integrale besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd.

Ruimtelijke adaptatie

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

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

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

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

5.8.2 Waterparagraaf

5.8.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.8.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing. Op basis van de digitale procedure concluderen het Waterschap dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Dit betekent dat geen verdere watertoetsproces met het waterschap hoeft te worden doorlopen. Volstaan kan worden met een standaard wateradvies van het waterschap.

Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 8. Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Afvoer hemelwater

Hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem met infiltratiekratten. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Verharding

In dit geval is de toename van het verharde oppervlak in het plangebied minder dan 500 m². Er is dan ook geen opgave voor watercompensatie. In de bestaande gebouw heeft een oppervlak van circa 600 m². Daarnaast is rondom het gebouw circa 600 m² aan erfverharding aanwezig (inrit en terrassen in de tuin). De nieuwe gebouwen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van circa 570 m². De nieuwe verharding van de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen bedraagt circa 900 m². Er wordt bovendien open bestrating/halfverharding toegepast. Per saldo neemt de verharding in het plangebied met minder dan 500 m² toe.

Daarnaast dient in het plangebied te worden voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd of anderszins verhard oppervlak, die na 24 uur na een bui weer voor 90% beschikbaar is. Dit wordt vastgelegd met een en voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Afvalwater

Afvalwater wordt conform het gemeentelijk rioolbeleid verwerkt. Dit houdt in dat er gebruik kan worden

gemaakt van de bestaande aansluiting. Indien in dit geval een grotere aansluiting nodig is wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning tevens een rioolaansluitvergunning aangevraagd.

Grondwater

Het plangebied ligt binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning. De provincie is bevoegd gezag voor deze gebieden. Dit geldt zowel voor bestaande en te ontwikkelen functies die grondwater kunnen beïnvloeden.

In dit geval wordt het plangebied herontwikkeld met woningbouw. De realisatie van de beoogde woningen resulteert niet in een verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot een groter risico op verontreiniging ervan. Hiermee wordt voldaan aan het standstill principe. Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Het is gewenst dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende (bouw)materialen.

In het plangebied is de aanduiding ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ opgenomen te bescherming van het grondwater. Hiermee worden de regels omtrent beschermingszones drinkwaterwinning geborgd.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 8,9 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-

gebied, aangezien er geen sprake is rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is daarom een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie hiervoor bijlage 9 bij deze toelichting). In deze notitie wordt aangetoond dat in dit geval geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.9.3 Conclusie

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft worden opgesteld.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

5.10.2 Wettelijke kader

5.10.2.1 Rijksbeleid

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe

gebouwen. Belangrijk daarbij is de gewijzigde Gaswet per 1 juli 2018. Op grond daarvan krijgen nieuwe gebouwen kleinverbruikers (zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen) geen gasaansluiting meer. Tevens geldt dat per 1 januari 2021 nieuwbouwwoningen, waar een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, bijna energieneutraal moeten zijn. Deze woningen moeten dan voldoen aan de BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw). Deze eisen komen in de plaats van de voorheen geldende EPC-normen (EPC stond voor Energie Prestatie Coëfficiënt). De geldende indicatoren zijn geïnspireerd op de Trias Energetica: eerst de energievraag beperken, dan energie uit hernieuwbare bronnen gebruiken en voor het restant eindige energiebronnen efficiënt benutten.

5.10.2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren. Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie. Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

5.10.2.3 Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van Zeist heeft in februari 2022 nieuw beleid omtrent duurzaam bouwen vastgesteld. Met de notitie “Zeist bouwt duurzaam” is het beleid uit 2017 en 2019 geactualiseerd en aangescherpt. De ambitie is nog steeds om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn, met als tussendoel de realisatie van 30% van de opgave in besparing en duurzame opwek in 2030. De gemeente wil dat bereiken door onder meer aan gebouweigenaren, bouwers en ontwikkelaars een extra bijdrage te vragen bij nieuwbouwprojecten en ingrijpende renovaties. Het wordt gevraagd rekening te houden met hergebruik van materialen, natuur en milieu, hittestress, energieverbruik en periodes van droogte en wateroverlast. In dit kader zijn voor alle nieuwbouwprojecten in Zeist eisen én ambities geformuleerd. Ze gelden zowel voor woningen als voor andere gebouwen. Ook is een deel van de eisen en ambities nu gericht op ingrijpende renovaties. De eisen en ambities uit het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen worden hieronder per thema puntsgewijs weergegeven.

Thema	Eisen	Ambities
Energie: woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> Energieleverende woningen Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak 	
Energie: Utiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Energieneutraal op gebouwniveau Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak 	
Energie: renovaties: woningbouw en utiliteit.	<ul style="list-style-type: none"> Geen nieuwe of grotere aardgas aansluitingen bij: ingrijpende renovatie waarbij ook de verwarmingsinstallatie wordt vervangen 	
Klimaatadaptatie	<ul style="list-style-type: none"> Geen aansluiting hemelwaterafvoer op riolering Waterberging van minimaal 45 liter per m² bebouwd grondoppervlak 	<ul style="list-style-type: none"> Tegengaan verdroging: bevorderen infiltratie en beperken verharding Voorkomen hittestress: toepassen warmte werende materialen en zonwering
Groen en natuur inclusief bouwen	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal twee type voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen Behoud van waardevol groen 	<ul style="list-style-type: none"> Zoveel mogelijke beplanting toepassen Gebruik natuurlijke erfscheidingen Toepassen verticaal groen
Circulair bouwen	<ul style="list-style-type: none"> Aangescherpte MPG eis met 10% 	<ul style="list-style-type: none"> Toepassen duurzaam beton

	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen secundaire of biobased materialen van minimaal 5% volume 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaliseren toepassen hergebruikte materialen • Vergroten van losmaakbaarheid • Lange levensduur van materialen/bouwonderdelen en vergroten kans herbruikbaarheid
Duurzame bouwplaats		<ul style="list-style-type: none"> • Beperken van afval • Beperken vervoersbewegingen • Gebruik elektrische apparatuur en vervoer

Afwijking van de eisen uit het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen is mogelijk indien inzichtelijk wordt gemaakt dat dit niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële worden aangedragen.

In de nota ‘Klimaatbestendig Zeist’ is bovendien een route uitgezet naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. Voor nieuwbouw en herinrichtingsprojecten zijn in de bijlagen bij de nota concrete doelen en ambities uitgewerkt ten aanzien van wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid.

5.10.2.4 Toetsing

Hierna wordt per thema ingegaan hoe het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is doorvertaald naar het bouwplan.

Energie

De appartementen worden niet voorzien van een aardgas aansluiting. Er wordt voorzien in zonnepanelen. Per woning van 70 m² zal het verbruik circa 2.000 kWh per jaar zijn. De opbrengst per paneel ligt rond de 300 kWh per jaar. Dit houdt in dat per appartement 7 panelen nodig zijn (7*300 kWh = 2.100 kWh). Dat betekent concreet:

- Gebouw A (4 appartementen x7=) 28 panelen. Dit dak biedt ruimte voor circa 50 panelen.
- Gebouw B (5 appartementen x7=) 35 panelen. Dit dak biedt ruimte voor circa 40 panelen.
- Gebouw C (6 appartementen x7=) 42 panelen. Dit dak heeft ruimte voor circa 50 panelen.

Uit de nog te maken BENG berekeningen zal blijken wat het project kan leveren. Voldaan wordt aan de eis dat de gebouwen energieleverend zijn.

Klimaatadaptatie

Er is geen sprake van een aansluiting van de hemelwaterafvoer op de riolering. Bij de uitwerking van het plan wordt voorzien in voldoende infiltratiekrachten in het terrein. De waterberging van minimaal 45 liter per m² bebouwd grondoppervlak is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Er wordt minimaal één wadi gerealiseerd met een capaciteit van circa 35 m³.

Daarnaast wordt ingespeeld op de ambities. Verdroging wordt tegengaan door het bevorderen van infiltratie en het beperken van de verharding. De parkeervakken worden gerealiseerd met open (half)/waterdoorlatende verharding.

Verder wordt de bebouwing omringd door een aantal volwassen beuken met een hoogte van circa 18 tot 24 meter. De gebouwen worden 6 tot circa 9,5 meter hoog en de bomen zijn aan de zuid- en westkant van de bouwblokken gesitueerd. Hierdoor zal hittestress in het plangebied beperkt blijven als gevolg van de schaduwwerking/aanwezigheid van deze bomen. In het bouwplan zijn de gevels voorzien van baksteen en kalkzandsteen. Deze stenen hebben een groot accumulerend vermogen. Op deze manier wordt hittestress tegengegaan.

Groen en natuur inclusief bouwen

Er wordt voorzien in minimaal twee type voorzieningen voor vogels. Het kappen van de bestaande bomen wordt zoveel mogelijk beperkt. Er wordt bij de uitwerking van het plan zoveel mogelijk groen aangelegd, waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat tot aan de gevels groen wordt gerealiseerd.

Circulair bouwen

Zeist gaat uit van een maximale MPG-waarde die 10% scherper is dan de wettelijke eis in het bouwbesluit. Uitgaande van een wettelijke MPG-eis van 0,8 volgt de gemeentelijke eis dat de MPG maximaal 0,72 bedraagt. Met huidige bouwplan wordt naar verwachting voorzien in een milieuprestatie van circa 0,068 - 0,7. In het bouwplan worden onder andere KNB-baksteen toe en houten kozijnen met FSC keurmerk toegepast. Tevens wordt duurzame beton toegepast in het bouwplan. Tot slot wordt opgemerkt dat bij de uitwerking van het bouwplan wordt onderzocht of het bouwproject in CLT (massief hout) en SIPS uitvoerbaar en financieel haalbaar is.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogte, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- **Bouwregels:**
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Specifieke gebruiksregels:**
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstellen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbelregel (Artikel 7)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 8)**
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent het onderkelderen van gebouwen.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 9)**
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen.
- **Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)**
Deze regel is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’. Deze gronden zijn mede bestemd voor de belangen van de drinkwaterwinning.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)**
In dit artikel is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen.
- **Overige regels (Artikel 13)**
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van het parkeren en laad- en losruimte.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de semi openbare groenvoorzieningen aan de oostzijde van

het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Tuin (Artikel 4)

Aan de gronden rondom de woongebouwen is de bestemming ‘Tuin’ toegekend. De als ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op en in deze gronden mogen uitsluitend erkers en ingangspartijen, en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings- en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - geen bebouwing**' zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde niet toegestaan en dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van het ter inzage gaan van het ontwerp van dit plan. Dit heeft te maken met het eventueel aanleggen van een HOV-verbinding ten noorden het plangebied.

Verkeer (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen in het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, parkeerstroken en -voorzieningen. Op deze gronden zijn uitsluitend ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen en andere bouwwerken, zoals straatmeubilair toegestaan.

Wonen (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde appartementengebouw en het bijbehorend achtererf. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven, waterhuishouding, parkeervoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen. Op gronden met deze bestemming zijn woningen, aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan. Tot slot zijn andere bouwwerken, zoals erf- en perceelsafscheidings- en tuinmeubilair toegestaan.

De bouwregels maken onderscheid tussen hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen en andere bouwwerken. Gevel(delen) van hoofdgebouwen moeten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' uitgevoerd als een dove gevel in de gevallen waar uit het akoestisch onderzoek blijkt dat die gevel(delen) als een dove gevel moeten worden uitgevoerd.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. De gronden binnen het bouwvlak mogen voor 100% worden bebouwd. Hoofdgebouwen in de vorm van woningen dienen gestapeld te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte. Dit is op de verbeelding vastgelegd met de aanduiding 'gestapeld'. Tot slot is middels een aanduidingen op de verbeelding het maximum aantal woningen per bouwvlak bepaald.

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'berging', met dien verstande dat maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 100 m² mag bedragen. De maximum hoogte van aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de dakhelling niet meer dan 60°.

Voor andere bouwwerken tot slot is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings- achter de voorgevellijn niet meer dan 2 meter bedraagt. Voor de voorgevelrooilijn bedraagt de bouwhoogte maximaal 1 meter. Voor overige andere bouwwerken en vlaggenmasten bedraagt niet respectievelijk 3 en 5 meter.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten en plankosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening en via de anterieure overeenkomst. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zeist. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

Het onderhavige concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg medio 2022 voorgelegd aan de provincie Utrecht. De provincie ziet geen aanleiding voor het maken van opmerkingen ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling. Er is in principe voldoende rekening gehouden met de provinciale belangen.

De provincie heeft, tijdens het periodiek strategisch OV-overleg begin 2023, echter nog aandacht gevraagd voor de situering van een toekomstige Hoogwaardige Openbaar vervoer (HOV)-verbinding van het Utrecht Science Park (verder: USP) door de wijk Vollenhove naar Zeist of zelfs Amersfoort in relatie tot deze woningbouwontwikkeling. In de regio wordt al langere tijd nagedacht over een dergelijke verbinding. Het betreft hier een onzekere toekomstige gebeurtenis (planvorming en uitvoering ergens tussen 2035 en 2050). Voor het traject door de wijk Vollenhove zijn ambtelijk in de gemeente Zeist diverse tracés in beeld. Een van die mogelijke tracés ligt tussen de geluidswal van de A28 en de ontwikkellocatie. Dit tracé wordt ambtelijk binnen de gemeente Zeist als minst waarschijnlijke aangemerkt. Formele besluiten over een definitief tracé zijn door het college of de raad nog niet genomen.

Tijdens dit periodiek strategisch OV-overleg stelde de provincie dat, hoewel een tracé langs de Comeniuslaan onwaarschijnlijk lijkt, een dergelijk tracé niet eerder is onderzocht door Arcadis in opdracht van de provincie (rapporten oktober 2020). Derhalve vindt de provincie het onverstandig om dit tracé nu te laten vervallen. De provincie stelde in dit overleg voor om de komende tijd samen te onderzoeken of de HOV-variant langs de A28 en de Comeniuslaan behoort tot een kansrijk tracé.

In reactie hierop wordt opgemerkt dat in de provinciale Interim Omgevingsverordening van 2021 het provinciale OV-netwerk over de A28 en De Dreef loopt. Het provinciale bereikbaarheidsnetwerk loopt over de N237. Het provinciaal beleid levert derhalve niet direct een aanknopingspunt op voor een HOV-tracé (of zoekgebied) over de Comeniuslaan.

In de onderzoeken van Arcadis uit 2020 zijn verder alleen tracés tussen het USP en de kruising Kromme Rijnlaan - Utrechtseweg - De Dreef in Zeist onderzocht en niet eventuele tracés vanaf dit kruispunt binnen de bebouwde kom van Zeist, dus ook niet een potentieel tracé langs de Comeniuslaan. Om alsnog duidelijkheid te krijgen over de kansrijkheid van diverse tracés binnen de bebouwde kom van Zeist, waaronder een tracé langs de (binnenzijde van de) geluidswal van de A28 over de Comeniuslaan, wordt verwacht dat de provincie hier eerst een studie naar laat verrichten. Daar zal de gemeente uiteraard in participeren. Mogelijk dat ook Defensie hier bij betrokken wordt, gelet op haar mogelijke plannen voor het gebied tussen Amersfoort en Zeist. Hoe dit proces eruit gaat zien en wat de planning wordt, is nog niet bekend.

Onduidelijk is verder of uit die tracé-studie straks zal blijken of en zo ja welk effect de HOV heeft op de plannen van Defensie als deze via De Dreef of via de A28/Comeniuslaan door de wijk Vollenhove zou rijden en wat de impact zal zijn op het woon- en leefklimaat op de omliggende woningen van de verschillende tracés.

Bij het bepalen van de impact van de HOV-verbinding zullen alle verschillende belangen afgewogen moeten worden. Daar hoort te zijner tijd ook een geluidsonderzoek bij. In dit onderzoek zal de geluidsbelasting op de omliggende woningen van het tracé / de tracés in beeld gebracht worden. Bij een geluidsonderzoek voor een tracé over de Comeniuslaan zal ook de dan aanwezige geluidsbelasting van de A28 betrokken worden. Ook het aantal bussen dat per uur over het tracé gaat rijden, het geluid dat die toekomstige bussen dan maken en het

te gebruiken materiaal van de weg zullen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek. Met de huidige stand van de techniek (stille bussen, stil asfalt, de toch al aan te brengen geluidwerende voorzieningen in de nieuw te bouwen woningen in verband met het geluid van de snelweg) en de verwachte gebruiksintensiteit van de HOV-baan wordt geen aantasting van het woon- en leefklimaat verwacht.

Mocht uit dat toekomstige geluidsonderzoek blijken dat er toch een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat wordt verwacht, dan zal op dat moment bekeken worden of er, met de dan geldende technieken, door het treffen van aanvullende geluidwerende maatregelen (stiller asfalt, stillere bussen, geluidswal tussen tracé en woningen, groenvoorziening) het woon- en leefklimaat behouden kan worden.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige ontwikkelingen ten aanzien van de HOV-tracé-studie voor het traject langs de A28 weinig concreet zijn en op korte termijn niet de benodigde duidelijkheid zullen geven over een voorkeurstacé. Voorts kan worden geconcludeerd dat als er al sprake zou zijn van een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van wegverkeerslawaai, die aantasting met aanvullende maatregelen kan worden weggenomen.

Weging belangen

Een van de mee te wegen belangen is de deelname van Zeist aan het project Gebiedssamenwerking van A(mersfoort) tot Z(eist). De gemeenten Amersfoort, Leusden, Soest en Zeist, de provincie Utrecht, het waterschap Vallei en Veluwe, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en het ministerie van Defensie werken hierin samen in een gebiedsgerichte aanpak waarbij wordt toegewerkt naar een oplossing voor de verschillende ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Hiertoe hebben partijen in maart 2023 een alliantieverklaring gesloten.

Het gebied op de Utrechtse Heuvelrug tussen Amersfoort, Soest, Leusden en Zeist is een kwetsbaar gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Ruimte is schaars en de opgaven zijn groot en urgent.

Om te komen tot realiseerbare en inpasbare oplossingen van de opgaven, is een brede, integrale en gebiedsgerichte aanpak essentieel. Een HOV-verbinding, en het tracé daarvan, tussen Utrecht-USP, Zeist en Amersfoort maakt onderdeel uit van deze samenwerking. Een HOV-verbinding is een regionaal vraagstuk van alle betrokken partijen in deze samenwerking en vraagt om betrokkenheid van deze partijen.

Bij het bepalen van het uiteindelijke tracé zullen echter niet alleen de bereikbaarheidsbelangen van de provincie, de gemeente Zeist en Defensie een rol spelen. Ook andere belangen van de gemeente Zeist zullen meegewogen moeten worden. In recent beleid (Propositie van Zeist uit 2019, Parkplan Vollenhove uit 2021 en de Eerste Zeister Omgevingsvisie uit 2023) is daarover, kort samengevat, door de raad aangegeven dat het de visie van de gemeente is om zoveel mogelijk de wijken Vollenhove en Mooi Zeist aan te laten haken op de nieuwe HOV. Daarbij is met zoveel woorden de indruk gewekt dat de voorkeur uitgaat naar een tracé over de Dreef. In de provinciale Omgevingsvisie en provinciale Interim Omgevingsverordening uit maart 2021 komt die voorkeur ook terug.

Wel is in diverse beleidsdocumenten uitdrukkelijk de behoefte aan nieuwe woningen uitgesproken. Ook het behoud van (openbaar) groen wordt van belang geacht voor de leefbaarheid van een wijk. De groene zoom langs de geluidswal vormt voor de leefbaarheid van de wijk dan ook een belangrijk element. Om uiteindelijk te komen tot een tracékeuze zal ook de wijk middels een participatietraject betrokken moeten worden. Deze en andere elementen zullen vermoedelijk dan ook naar voren komen tijdens het proces omtrent de definitieve tracé-keuze.

Daar komt bij dat nog niet duidelijk is in welke vorm de HOV uiteindelijk gaat rijden. Dit maakt uit voor de mate van eventuele hinder (wegverkeerslawaai en uitstoot van gassen) voor de omliggende woningen en daarmee de afstand tot die woningen in het kader van leefbaarheid, een goede ruimtelijke ordening of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Elektrische bussen, bussen op waterstof of een lightrail hebben bijvoorbeeld een andere impact en geluidsbelasting op de omgeving dan een tram of zoals vroeger, bussen op fossiele brandstof. In de concessie-uitvraag voor het busvervoer voor 2025-2035 vraagt de provincie Utrecht al om het gebruik van duurzame brandstof en vanaf 2028 zal al het busvervoer elektrisch of op waterstof moeten gaan rijden. Het is nu nog niet te voorspellen hoe de techniek er over bijvoorbeeld 15 tot 20 jaar uitziet als de HOV in gebruik genomen gaat worden. De tendens is wel dat nieuwe bussen steeds stiller en schoner worden en dus minder belastend zullen zijn voor woningen. Daarnaast worden ook woningen steeds

beter geïsoleerd. Een ernstige aantasting van de woon- en leefomgeving als gevolg van de HOV wordt dan ook niet verwacht.

Met andere woorden, de woningbouw sluit de komst van de HOV op deze plek niet uit en andersom de HOV sluit de woningbouw niet uit, terwijl er op dit moment wel dringend behoefte is aan nieuwe woningen.

8.1.3 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HSDR) is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een ‘de korte procedure’. Dit betekent dat er geen sprake is van een groot waterbelang. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 5.8.2 en bijlage 7. In het kader van het wettelijke vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

De HSDR heeft verzocht het conceptplan aanvullend te toetsen aan het klimaatbeleid van gemeente Zeist en indien nodig het ontwerp aan te passen. Ook wenst de HSDR dat wordt aangetoond dat bij extreme regenval geen wateroverlast ontstaat. In dit bestemmingsplan wordt dit laatste punt geborgd met een voorwaardelijke verplichting voor waterberging in de regels. De toetsing aan het klimaatbeleid is aangevuld.

8.1.3 Veiligheidsregio Utrecht

In het kader van het vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. In paragraaf 5.2.2.3 is hier reeds op ingegaan.

8.1.4 Vitens

In het kader van vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan drinkwaterbedrijf Vitens. Vitens heeft geen reactie op het plan gegeven.

8.1.5 Rijkswaterstaat

In het kader van vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft gereageerd. De opmerkingen komen ook terug in de zienswijze, zie hiervoor paragraaf 8.3 en bijlage 10 bij de toelichting.

8.2 Inspraakproces

In 2017 is het oorspronkelijke initiatief ontstaan dat leidde tot een plan met 12 kwadrantwoningen. Dat plan is op 22 maart 2018 aan de buurt gepresenteerd. Op het plan was destijds veel kritiek. Deze kritiek en andere factoren zoals geluidsproblematiek en de toenmalig toepasselijke woonvisie, hebben er toe geleid dat er een alternatief plan is ontwikkeld.

In 2020 is in afstemming met de gemeente Zeist een plan opgezet van 18 woningen in drie bouwblokken. Het college heeft op 2 juni 2020 besloten medewerking te verlenen aan dat plan.

Wachtende op de besluitvorming over het traject van de HOV lijn Utrecht-Amersfoort, die mogelijk via deze locatie zou kunnen komen, is de planvoorbereiding pas in het voorjaar van 2021 verder doorgezet.

Dat uiteindelijke plan is op 24 juni jl. in een online-vergadering met de buurt gepresenteerd via Teams. Daarin namen naast bewoners uit de buurt ook de adviseur bestemmingsplannen en de programmamanager Vollenhove van de gemeente Zeist deel.

De reacties van de buurtbewoners waren dermate negatief dat de werkgroep Vollenhove voorstelde om het plan met de werkgroep te bespreken. Hiermee zou mogelijk een ontwerp tot stand kunnen komen dat voor alle partijen aanvaardbaar zou kunnen zijn. Tussen 24 juni en eind september hebben het planteam en de werkgroep drie bijeenkomsten gehad. In en tussen deze sessies zijn diverse voorstellen en ideeën van beide partijen uitgewisseld. Het resulteerde in een constructief opgezet plan, waar in hoofdlijnen consensus is bereikt.

Het uiteindelijke plan is op 27 oktober 2021 door middel van een planpresentatie uitgebreid gepresenteerd aan de omwonenden. Hierbij bestond voor de deelnemers ook de mogelijkheid om vragen te stellen. Deze vragen zijn beantwoord. Daarnaast zijn de omwonenden geïnformeerd voor het vervolg van de procedure. Er wordt getracht door gerichte maatregelen de genoemde zorgen zoveel als mogelijk te voorkomen en weg te nemen.

8.3 Zienswijzen

8.3.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 3 augustus 2023 gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De provincie Utrecht, Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio Utrecht hebben een zienswijze ingediend.

Er is een nota met de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen opgesteld. Hierin zijn de zienswijzen beantwoord en of en hoe de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan. De nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en is als bijlage 10 toegevoegd.

Provincie Utrecht

Het ontwerpbestemmingsplan geeft de provincie aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien het provinciaal belang om zorg te dragen voor een goede regionale OV-bereikbaarheid. Volgens de provincie ligt de locatie Comeniuslaan 60 in een zoekzone van een tracé voor de toekomstige HOV-verbinding USP-Amersfoort. De provincie vindt het belangrijk dat de gemeente zorgt voor de zekerstelling dat het bestemmingsplan dit mogelijke tracé niet onmogelijk maakt. Hier is op ingespeeld door de verbeelding aan te passen, zodat de het bestemmingsplan niet conflicteert met eventuele HOV-verbinding. De gronden die bedoeld zijn voor de HOV-verbinding zijn op de verbeelding daarom voorzien van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – geen bebouwing’, waarbij er 80 centimeter ruimte vanaf de HOV-rijbaan is aangehouden. De beoogde positie van de bergingen zijn vanwege de HOV-verbinding ook verschoven. Hiervoor is op de verbeelding aan de noordzijde van het plangebied de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – berging’ aangepast. Voor de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat stipt in de zienswijze de volgende aandachtspunten aan: geluid, externe veiligheid, de luifel langs de A28 en de ecologische aspecten. De zienswijze van Rijkswaterstaat is in bijlage 10 samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze heeft tot een aanpassingen in de paragrafen ‘geluid en ‘externe veiligheid’ van deze toelichting van het geleid.

Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht deelt in de zienswijze de opvattingen met betrekking tot het plasbrandaandachtsgebied van de A28. De zienswijze heeft geluid tot aanpassingen aan de paragraaf ‘externe veiligheid’ van deze toelichting. Voor de volledige samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

8.3.2 Procedure

Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast en gewijzigd vastgesteld. Na publicatie van het besluit tot vaststelling, ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Berekeningen externe veiligheid

Bijlage 4 Advies veiligheidsregio Utrecht

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Bomen Effect Analyse (BEA)

Bijlage 8 Watertoetsresultaat

Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10 **Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen**