

MILIEUADVIES

aan Gemeente Zeist
 t.a.v. J. Staps
 kopie aan R. van Son
 opsteller D. van de Belt
 telefoon 030 69 99 510
 datum 27 juli 2010
 kenmerk /ZEI10.2010.T311
 onderwerp Milieuadvies bestemmingsplan Dwarsweg 2-4 Zeist.
 aantal pag. 14

Korte inhoud

In dit milieuadvies is de toelichting op het bestemmingsplan Dwarsweg 2-4 (MRo, juni 2010, kenmerk NL.IMRO.0355.BPDwarsweg-VO01) beoordeeld en zijn verbetervoorstellen gedaan.

Voor de beoordeelde milieuthema's wordt het volgende geconcludeerd:

Geluid	Het akoestisch onderzoek en de Toelichting op het bestemmingsplan dienen aangepast te worden aan de eisen van de beleidsregel hogere waarden, waarna de Milieudienst een hogere waarde kan vaststellen.
Luchtkwaliteit	Geadviseerd wordt inzicht te geven in de luchtkwaliteit om aan te tonen dat het plangebied geschikt is voor de beoogde functie wonen.
Bodem	Geadviseerd wordt om de toelichting op het bestemmingsplan aan te vullen met de door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht aangeleverde tekst en de benodigde vervolgstappen te nemen.
Externe veiligheid	Geen opmerkingen, de tekst is akkoord.
Bedrijven en milieuzonering	Geadviseerd wordt na te gaan of de twee aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat bij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de bevindingen hiervan over te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan.
Water	Geadviseerd wordt om de watertoets uit te voeren (indien dit nog niet is gebeurd) en de tekst volledig te maken met de aangeleverde tekst.
Archeologie	Geadviseerd wordt om de toelichting aan te passen en de tekst volledig te maken met de aangeleverde teksten.
Duurzaamheid	Geadviseerd wordt om een paragraaf over duurzaamheid en voor de gebouwen en de tool GPR-gebouw in te zetten.

Inleiding

Boulevard Vastgoedontwikkeling wil de voormalige bedrijfslocatie van autoschadebedrijf Renes, gelegen tussen de Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat in Zeist, te herontwikkelen. De bedrijfsactiviteiten van het autoschadebedrijf worden, samen met bedrijfsonderdelen die elders in Zeist zijn gevestigd, verplaatst naar de autoboulevard Oud Zandbergen aan de A28.

De beoogde herontwikkeling voorziet in zeven grondgebonden woningen, met drie rijenwoningen langs de Dwarsweg (inclusief bestaande woning op 2) en vier woningen langs de Mr. H. Marsmanstraat. De bedrijfswoning Dwarsweg 2 is bouwkundig slecht en ook al vervangen door een nieuwbouwwoning. Ondanks dat deze woning reeds een woonbestemming heeft is besloten dit perceel in het bestemmingsplan mee te nemen. In dit project worden dus 6 nieuwbouwwoningen en 1 vervangende

nieuwbouwwoning gerealiseerd. Deze rijenwoningen zijn ruimtelijk goed inpasbaar tussen de bestaande woningen aan de Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat. Het geldende bestemmingsplan 'De Schil' biedt echter onvoldoende mogelijkheden voor een dergelijke herontwikkeling met zeven woningen. Vandaar dat daarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig is.

In hoofdstuk 5 van de Toelichting (MRo, juni 2010, kenmerk NL.IMRO.0355.BPDwarsweg-VO01) op het bestemmingsplan is ingegaan op de randvoorwaarden, waaronder de milieuaspecten. Deze Toelichting op het bestemmingsplan is door de Milieudienst beoordeeld en het hieruit voortgekomen advies is hieronder weergegeven. In dit milieuveld is hoofdstuk 5 beoordeeld op de aspecten: geluid, luchtkwaliteit, bodem, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, archeologie, water en duurzaamheid.

Geluid

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Als nadere invulling van deze voorwaarden heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld. Deze paragraaf beschrijft welke aspecten uit de Wgh relevant zijn voor dit plan en toetst de geluidssituatie hieraan.

Wetgevend kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Binnen de geluidzone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB voor de geluidsbelasting bij deze geluidsgevoelige bestemmingen. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde tot een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Gemeentelijk beleid

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van b&w heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting¹. De belangrijkste aspecten hieruit zijn:

- **geluidsluwe gevel** (eis): *de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.*
- **indeling woning** (inspanningsverplichting): *de woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel;*
- **buitenruimte** (inspanningsverplichting): *indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel;*

¹ inspanningsverplichting: indien niet aan de voorwaarde kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen

- **maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï** (inspanningsverplichting): de gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeerswaarde plus 10 dB;
- **'dove' gevels**: dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
- **geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's** (eis): bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels;
- **volumebeleid** (inspanningsverplichting): voor grotere (uitbreidings)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de behoefte aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeerswaarde.

Beoordeling van de toelichting op het bestemmingsplan en akoestisch onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, door Alcedo van 14 juni 2010. De geluidsbelasting op de woningen bedraagt maximaal 53 dB vanwege de Schaerweijdelaan. De voorkeerswaarde wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet.

Het rapport geeft de akoestische situatie vanwege wegverkeer helder weer. Om een goed hogere grenswaarde besluit te kunnen maken is echter wel een aanvulling nodig. Ook de paragraaf geluid in de Toelichting op het bestemmingsplan moet hier op in gaan. Met betrekking tot de paragraaf hogere grenswaarde in het akoestisch onderzoek is het volgende op te merken:

In het rapport wordt niet ingegaan op de beleidsregel hogere grenswaarde van de gemeente Zeist. Omdat een hogere grenswaarde besluit nodig is vanwege de Schaerweijdelaan en vanwege de overschrijding van de voorkeersgrenswaarde als gevolg van de Dwarsweg is de beleidsregel hogere grenswaarde van toepassing.

Conclusies en advies

Het akoestisch onderzoek of de paragraaf in de Toelichting op het bestemmingsplan moeten de voorwaarden uit de beleidsregel hogere waarde behandelen (op te vragen bij de milieudienst).

Als de genoemde aanvulling voorhanden is zal het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vaststellen tot de waarde van 53 dB. De Milieudienst is hiervoor gemandateerd en geeft uitvoering hieraan. Voor vragen hierover kan contact worden opgenomen met de Milieudienst.

Luchtkwaliteit

Wetgevend kader

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden.

Wet luchtkwaliteit

Voor deze ontwikkeling is de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) van toepassing. Deze Wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate. Zo zijn 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (40 microgram per m³) en fijn stof (31,3 microgram per m³).

Besluit gevoelige bestemmingen

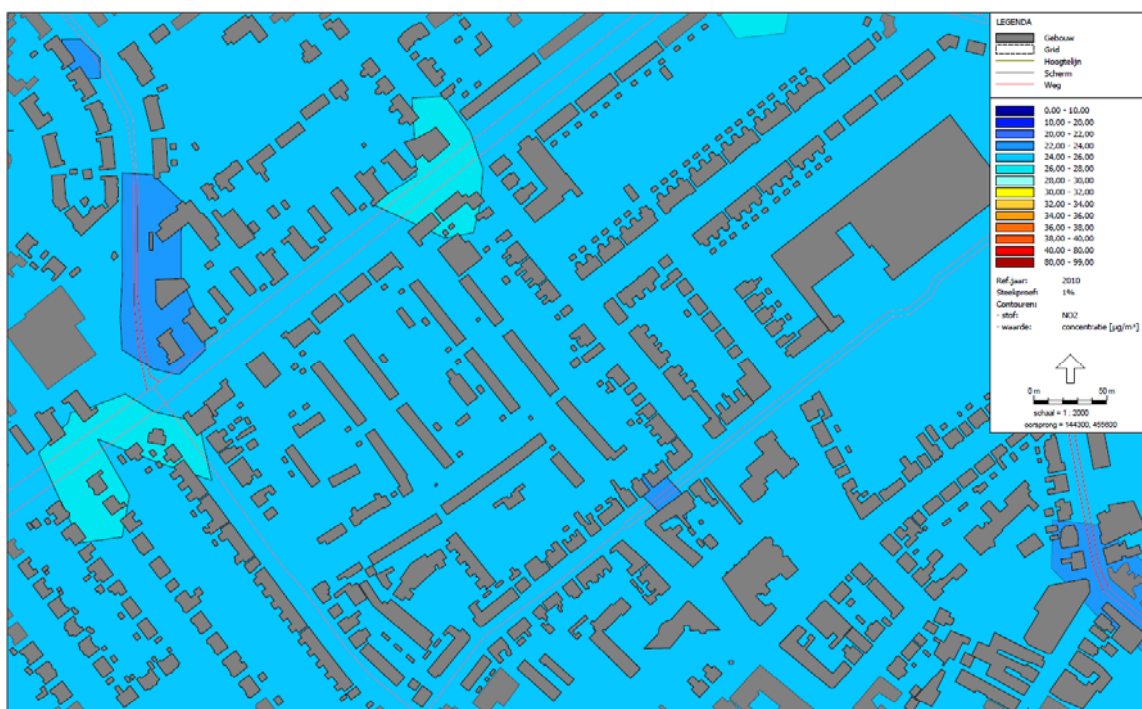
Op basis van dit Besluit mogen er geen gevoelige functies voor kinderen, ouderen en zieken op minder dan 50 meter van provinciale wegen en 300 van rijkswegen worden gerealiseerd, indien de grenswaarden worden overschreden.

Wet ruimtelijke ordening

Naast bovenstaande dient het gebied vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening geschikt te zijn voor de beoogde functie. Een goede luchtkwaliteit is een van de randvoorwaarden voor een goede leefomgeving. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

Situatie

De Milieudienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel Geostacks van KEMA en DGMR. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de figuren 1 en 2.



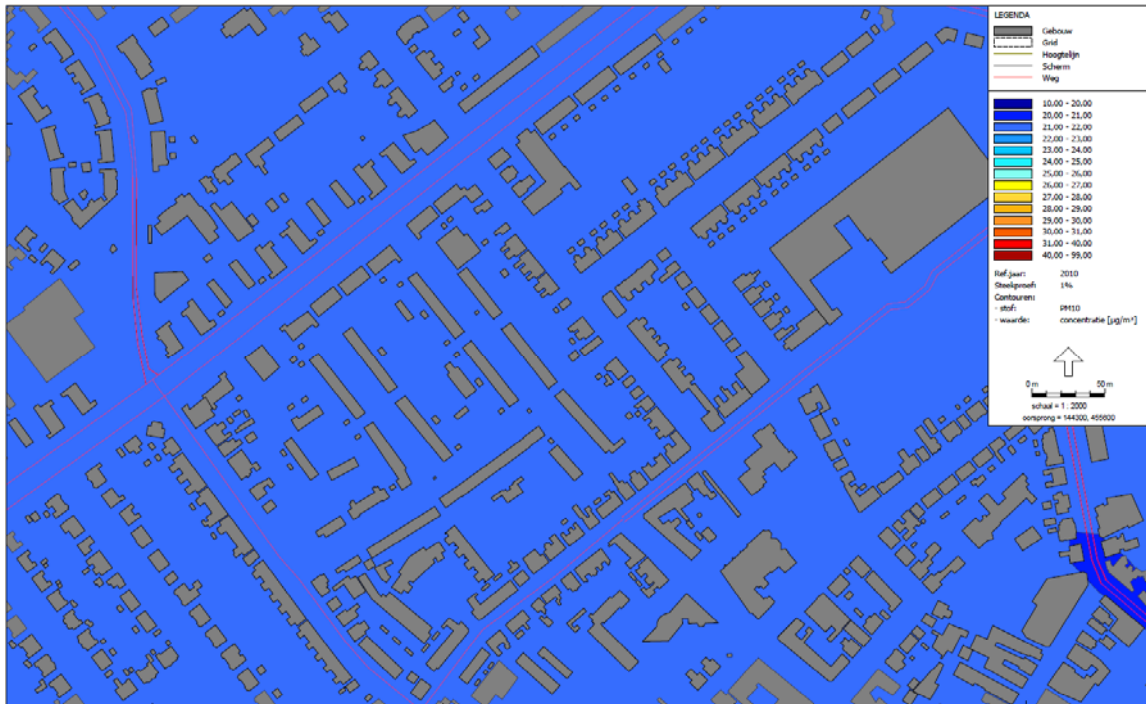
Figuur 2: Concentraties stikstofdioxide in 2010 in en nabij het plangebied

Toetsing concentraties aan de grenswaarden

Uit figuur 1 en 2 blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (40 microgram per m³) en fijn stof (40 microgram per m³) niet worden overschreden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied bedragen circa 24 tot 28 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 20 tot 22 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.



Figuur 3: Concentraties fijn stof in 2010 in en nabij het plangebied

Beoordeling van de toelichting op het bestemmingsplan

De toelichting op het bestemmingsplan geeft aan dat de ontwikkeling van de 7 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Deze conclusie is terecht. Er is echter geen inzicht gegeven in de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in het kader van een goede en duurzame ruimtelijke ordening. Geadviseerd wordt om dit wel te doen en zo aan te tonen dat het plangebied op basis van het aspect luchtkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie wonen.

Conclusies en advies

Op basis van de Regeling niet in betekenende mate zijn de 7 woningen vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

In het plangebied worden de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing, omdat woningen niet zijn aangemerkt als gevoelige bestemming.

Geadviseerd wordt om inzicht te geven in de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, zodat wordt aangetoond dat het plangebied geschikt is voor de beoogde functie wonen.

Bodem

Wetgevend kader

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit, waar mensen langere tijd verblijven, de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het

beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bestemmingsplannen en projectbesluiten worden getoetst op economische haalbaarheid. De kosten van een bodemsanering zijn hier onderdeel van. Voordat kan worden overgegaan tot ontheffing of aanpassing van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond of de bodem verontreinigd is en wat de kosten zijn om de bodem geschikt te maken voor de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling van de toelichting op het bestemmingsplan

De tekst onder het kopje 'Bodem in relatie tot het plangebied' dient vervangen te worden door onderstaande tekst.

"Ten behoeve van de planontwikkeling heeft Infrasoil BV, Ingenieursbureau voor Infrastructuur & Milieu in 2009 een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer: 01.09.779, 27 oktober 2009) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Eerdere bodemonderzoeken dateren van 1996 (BEMIN Geodata bv (rapportnummer: 962ZC020) en 1997 (BEMIN Geodata bv (rapportnummer: 97MP001).

De onderzoeksresultaten zijn per deellocatie samengevat.

Onverdacht terreindeel bedrijfslocatie

De bovengrond is licht verontreinigd met lood, PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Onverdacht terreindeel woonhuis

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink en PAK.

Plaatwerkerij

De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, lood en minerale olie. In de ondergrond is geen verontreiniging met BTEXN en VOCl aangetroffen. In de put is een laag slib (veegvuil uit plaatwerkerij), liggend op de betonvloer, aanwezig. Het slib is sterk verontreinigd met zware metalen en licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Spuiterij

In de ondergrond is geen verontreiniging met BTEXN en VOCl aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en zink.

Voormalige ondergrondse benzinetank / HBO-tank

In de ondergrond is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het grondwater is sterk verontreinigd met minerale olie, omvang circa 30 m³.

De beoordeling van het verkennend bodemonderzoek (Infrasoil BV, 2009) door de Milieudienst is opgenomen in de bijlage.

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het geval Actief grondwaterbeheer Zeist (UT035500313). Dit betreft een verontreiniging met VOCl in het diepe grondwater."

Conclusies en advies

Geadviseerd wordt om de voorgaande tekst over te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Bij de sloop van de panden moet de sterk verontreinigde sliblaag eerst worden verwijderd en afgevoerd voordat het pand wordt gesloopt. De afvoerbewijzen dienen overlegd te worden aan de Milieudienst.

Bij bemaling is afstemming met de provincie Utrecht nodig in verband met het sterk verontreinigde diepe grondwater (VOCI) en het sterk verontreinigde ondiepe grondwater (minerale olie).

Een verplichting vanuit het Activiteitenbesluit is dat na het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten uiterlijk binnen zes maanden een bodemonderzoek dient plaats te vinden.

Externe veiligheid

Wetgevend kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (VROM, 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM een veiligheidszone in acht te nemen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellinglimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

Beoordeling van de toelichting op het bestemmingsplan

Het aspect externe veiligheid is behandeld in paragraaf 5.4 van de plantoelichting.

De beschrijving van het wettelijke kader, de inventarisatie van de risicosituatie en de conclusie dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het bestemmingsplan vormt, zijn correct en geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Conclusies en advies

Het plan voldoet aan de door de wet voor het aspect externe veiligheid gestelde eisen. De plantoelichting is correct.

Er zijn voor het aspect externe veiligheid geen vervolgstappen nodig.

Bedrijven en milieuzonering

Wetgevend kader

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: minimale afstand per categorie

Categorie	Minimale Afstand
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-publicatie ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Is de werkelijke afstand kleiner dan de richtafstand uit de VNG-publicatie dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden dat kan worden afgeweken van de richtafstand.

Wet milieubeheer

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de milieuvergunning zijn specifieke regels voor een specifiek bedrijf opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige bestemmingen. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB).

Een bedrijf kan op grond van zijn milieuvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

Situatie

Uit de gegevens van de Milieudienst blijkt dat er op korte afstand van het plangebied twee bedrijven zijn gevestigd. Aan de Dwarsweg 2A is het bedrijf Vankel gevestigd. Vankel is een kleine handelsonderneming (import- en verkoop van houtbewerkingsmachines en gereedschappen). De afstand tussen dit bedrijfje en de grens van het plangebied bedraagt ongeveer 3 meter.

Aan de Dwarsweg 11a is een supermarkt gevestigd (Hoogvliet). De afstand tussen de supermarkt en de grens van het plangebied bedraagt ongeveer 10 meter.

Beoordeling van de toelichting op het bestemmingsplan

Er is geen paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusies en advies

In de nabijheid van het projectgebied zijn twee bedrijven gevestigd. Geadviseerd wordt om na te gaan of deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat bij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De bevindingen hiervan dienen overgenomen te worden in de toelichting op het bestemmingsplan.

Water

Wetgevend kader

Water is een belangrijk element in de ruimtelijke ordening. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht, en is dan ook een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. De watertoets is geen toets achteraf, maar een proces waarbij het waterschap direct betrokken dient te worden. De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemers nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen en/ of ingrepen.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de beheerder van het oppervlaktewater in het plangebied. Het gaat hierbij om zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.

Daarnaast geldt de provincie Utrecht als beheerder van het grondwater in de gemeente Zeist. Dit mondt uit in beleid en regelgeving ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden, ten behoeve van de drinkwaterwinning. Tevens is de provincie bevoegd gezag in het kader van de wet bodembescherming (Wbb).

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese kaderrichtlijn Water, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Vierde Nota

Waterhuishouding (NW-4), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht, de Provinciale Milieuverordening, het Waterbeheersplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en het Waterplan Zeist. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierbij zijn de bekende drietrapsstrategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Beoordeling Toelichting op het bestemmingsplan

De waterparagraaf is niet duidelijk genoeg. Het waterschap zal willen weten of afkoppeling daadwerkelijk wordt gerealiseerd en welke concrete maatregelen worden genomen om verontreiniging van het infiltrerende hemelwater te voorkomen.

Huidige tekst:

Riolering	Ja	Het is gewenst om bij de realisatie van het plan afkoppeling van daken en verharding van het riool te realiseren. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtsgebied. Wel is het wenselijk om het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen zoveel mogelijk te vermijden om vervuiling van de bodem en grondwater te voorkomen.

Voorstel:

Riolering	Ja	Bij de realisatie van het plan worden daken en verharding van het riool afgekoppeld. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtsgebied. Om vervuiling van bodem en grondwater te voorkomen worden uitsluitend duurzame (niet uitlogende) materialen gebruikt.

In de tekst (en in de tabel) van de waterparagraaf wordt gesteld dat het plangebied niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtszone ligt. Dit laatste klopt niet. Het plangebied ligt wél binnen een 100-jaarsaandachtszone.

Huidige tekst blz 33:

Water in relatie tot het plangebied

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

Voorstel:

Water in relatie tot het plangebied

In het plangebied zijn geen belangrijke watergangen aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt wel binnen het 100-jaars aandachtsgebied van drinkwaterwinning Zeist. De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zijn

niet in strijd met de bijzondere zorgplicht uit de Provinciale Milieuverordening (PMV) die binnen het 100-jaarsaandachtsgebied geldt.

In de toelichting ontbreekt een verwijzing naar het geldend waterbeleid en -regelgeving van HDSR (keur en legger, waterbeheersplan, waterstructuurvisie) van de provincie (waterplan, grondwaterplan, provinciale milieuverordening) en van de gemeente (waterplan, afkoppelbeleid).

Conclusies en advies

Geadviseerd wordt om het tekstvoorstel voor het onderdeel water compleet te maken met de aangereikte informatie.

Om water een volwaardige plaats in de ruimtelijke ordening te geven is het verplicht om een watertoets uit te voeren. Indien dit nog niet is gebeurd wordt geadviseerd om de watertoetsprocedure te starten om problemen met de waterbeheerders te voorkomen. Hiervoor zijn de volgende gegevens nodig:

- Opgave van het 'extra' verhard oppervlakte ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing;
- Inzicht in de wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd (bijvoorbeeld gescheiden riolering of rechtstreeks naar het oppervlaktewater)
- Worden er ondergrondse bouwwerken gerealiseerd?

Archeologie

Wetgevend kader

Door de ratificatie van het Europese Verdrag van Valletta - een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed - zijn Nederlandse overheden verplicht om zorgvuldig om te gaan met haar archeologische erfgoed. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ). Door deze wetgeving zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsbeleid. Concreet betekent dit dat voorafgaand aan bodemversturende ingrepen het plangebied onderzocht dient te worden op archeologische vondsten.

Situatie

De gemeente Zeist is in het bezit van een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het doel van deze kaart is om inzicht te geven in de verwachtingskansen voor archeologische vondsten en daar het beleid op af te stemmen. In figuur 3 is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Het terrein ligt geheel in een zone van lage archeologische verwachting. Het plangebied heeft een omvang van circa 1.000 m². Voor plangebieden kleiner dan 10 hectare zijn geen voorwaarden in de kaart opgenomen. Wel dient men amateurs de gelegenheid te bieden om archeologische waarnemingen te doen bij het grondverzet. Ondanks de zeer geringe kans op archeologische vondsten is het mogelijk dat zij op deze plek aangetroffen worden. Mocht dit het geval zijn dan dienen de werkzaamheden te worden opgeschort en dienen de archeologische waarden te worden veiliggesteld middels



Figuur 3 Uitsnede uit de beleidsadvieskaart (geel en lichtgeel = lage archeologische verwachting, lichtgroen = middelhoge archeologische verwachting).

planaanpassing of opgraving. Een archeologische vondst moet ten alle tijden gemeld worden (art. 53 Monumentenwet 1988).

Beoordeling van de toelichting op het bestemmingsplan

Paragraaf algemeen

De term 'uitwerking' in de tweede paragraaf is te minimaal. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een ratificatie van het Verdrag van Valletta. Verder impliceert de term 'bescherming' teveel behoud *in situ*. De Milieudienst Zuidoost-Utrecht stelt voor om het volgende tekstvoorstel over te nemen:

'Door de ratificatie van het Verdrag van Valletta verplichtte Nederland zich het gedachtegoed van het verdrag in de Nederlandse wetgeving te implementeren. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Doel van deze wet is behoud en beheer van de aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.'

Paragraaf archeologie in relatie tot het plangebied

De eerste alinea stelt dat op basis van de IKAW een ondergrens, zowel aan de omvang als de diepte van het plangebied, kan worden gesteld. Dit is juist, maar dit kan enkel als de gemeente deze ondergrenzen in haar beleid heeft opgenomen. De gemeente Zeist heeft een eigen beleidsadvieskaart die mede gebaseerd is op de IKAW. Het heeft hier geen functie om de IKAW te noemen; de IKAW fungeert als één van de onderleggers van het beleidsinstrument op basis waarvan eisen gesteld kunnen worden, namelijk de beleidsadvieskaart. De beleidsadvieskaart van de gemeente wordt echter in dit stuk onvoldoende uitgelicht. Doordat de gemeente dus een eigen archeologiebeleid heeft is het volstrekt overbodig om de provinciale interimregeling (de tweede alinea van dit stuk) aan te halen. Deze regeling geldt enkel voor gemeenten die (nog) geen eigen gemeentelijk archeologiebeleid hebben. De informatie uit deze paragraaf is gebaseerd op een quickscan waarin dit foutief staat vermeld.

Voorgesteld wordt om de eerste twee alinea's te schrappen en de laatste alinea te vervangen door:

'De gemeente Zeist is in het bezit van een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het doel van deze kaart is om inzicht te geven in de verwachtingskansen voor archeologische vondsten en daar het beleid op af te stemmen. Het terrein ligt geheel in een zone van lage archeologische verwachting. Voor plangebieden kleiner dan 10 hectare zijn geen voorwaarden in de kaart opgenomen. Wel dient men amateurs de gelegenheid te bieden om archeologische waarnemingen te doen bij het grondverzet. Ondanks de zeer geringe kans op archeologische vondsten is het mogelijk dat zij op deze plek aangetroffen worden. Mocht dit het geval zijn dan dienen de archeologische waarden te worden gemeld aan het bevoegd gezag.'

Doordat het laten doen van waarnemingen door amateurs is opgenomen in het gemeentelijk beleid, dient dit te worden opgenomen in de planregels.

Verder is de verwachtingswaarde kaart van de gemeente weergegeven. Deze kaart vormt de onderlegger voor de beleidsadvieskaart. Daarom is het aan te raden om de beleidsadvieskaart (met daarop de verwachtingen en de daaraan gekoppelde voorwaarden) op te nemen. De uitsnede van de beleidsadvieskaart staat in figuur 3 weergegeven.

Conclusies en aanbevelingen

De archeologische toelichting is onjuist en onvolledig. Geadviseerd wordt om de voorgaande tekstvoorstellen over te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Het gehele bestemmingsplangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij plangebieden met een omvang van meer dan 10 hectare in de gebieden met lage archeologische verwachting zijn wel voorwaarden voor behoud opgenomen. Aangezien het plangebied deze ondergrens van 10 hectare niet overschrijdt wordt het plangebied vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Echter, bij plangebieden in een zone met lage archeologische verwachting met een kleinere omvang dan 10 hectare dienen amateurs de gelegenheid te krijgen om archeologische waarnemingen te doen bij het grondverzet. Eventuele toevalsvondsten dienen te worden gemeld aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Duurzaamheid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten geeft kansen in iedere fase van een project. Zo kan door een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op ons milieu verlaagd worden - door het vermijden van uitlogende materialen als zink en koper of door het gebruik van gerecyclede of hernieuwbare materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis (leem, natuurverf) kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving en kan daarbij kosten besparend zijn.

Op verschillende overheidsniveaus zijn wetten en beleid ontwikkeld waarmee duurzame nieuwbouw gestimuleerd wordt.

Wetgevend kader

Nationale wetgeving

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 de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. Voor nieuwe woningen geldt op dit moment een EPC van maximaal 0,8. Vanaf 2011 wordt dit aangescherpt naar 0,6.

Gemeentelijk beleid

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3. heeft de Gemeente Zeist haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2011 "Milieu op de kaart", dat in november 2008 door de Raad is vastgesteld. Hierin zijn per gebiedstypen doelen gesteld aan de EPC, EPL en GPR-score van nieuwbouw projecten. De eisen zijn per gebiedstype vastgesteld. De Koppelweg valt onder het kwaliteitsprofiel van

Tools voor duurzaamheid in de bouw

Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

Index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft gebaseerd op gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en gestandaardiseerd bewonersgedrag. Voor woningen geldt op dit moment een EPC-eis van 0,8. Bij een EPC van 0,0 verbruikt de woning netto geen energie.

Energieprestatie op Locatie (EPL)

Beschrijft de energetische kwaliteit van de gehele bouwlocatie inclusief de energievoorziening die voor deze locatie is aangelegd. EPL kent een schaal van 0 tot 10 waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt.

GPR Gebouw® (versie 4.0)

Het instrument GPR Gebouw helpt bij het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf subthema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde en geeft inzicht in mogelijke maatregelen en hun effect. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed).

gebiedstype “Woonwijken”. De bijbehorende ambities zijn opgenomen in tabel 2. Bij de kwaliteitsprofielen wordt onderscheidt gemaakt in de basiskwaliteit en gebiedsambitie. De basiskwaliteit komt overeen met de bestaande situatie of het wettelijke niveau en de gebiedsambitie komt overeen met het gewenste duurzaamheidsniveau van de gemeente Zeist.

Tabel 2: Ambities uit het milieubeleidsplan 2008 tot 2011 van Zeist

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPL (energieprestatie wijk)	7 – 8	9 – 10
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	75% verscherpte EPC
Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50 % verscherpte EPC	Energieneutraal (EPC = 0)

Het beleid schrijft het gebruik van het instrument GPR Gebouw bij nieuwbouwprojecten voor. Een gratis sublicentie van GPR Gebouw kan aangevraagd worden bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (contactpersoon hiervoor is dhr. E. Rot, tel 030-6999 506).

Situatie

Het projectgebied van de Dwarsweg in Zeist valt onder het gebiedstype “Woonwijken”. De kwaliteitseisen voor duurzaamheid (energie en duurzaam bouwen) voor dit kwaliteitsprofiel zijn weergegeven in het kwaliteitsprofiel voor woonwijken dat is opgenomen onder paragraaf 3.3. De kwaliteitseisen zijn opgesplitst in de basiskwaliteit en de gebiedsambitie. De basiskwaliteit beschrijft de kwaliteit zoals deze op dit moment in het gebied aanwezig is, en sluit aan op het wettelijke vereiste. De gebiedsambitie is de kwaliteit die de gemeente na streeft.

Conclusies en aanbevelingen

De nieuw te bouwen woningen aan de Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat geven kansen voor duurzaamheid. Voor het optimaal benutten van deze kansen zijn het behalen van de wettelijke EPC eis en de ambities van de gemeente op het gebied van EPC en GPR gebouw richtinggevend. Door gebruik te maken van het instrument GPR gebouw kan duurzaamheid naar eigen inzicht worden meegenomen in de realisatie van de nieuwbouwwoningen.

Geadviseerd wordt om een nader in te gaan op duurzaamheid en hiervoor een paragraaf op te nemen in de Toelichting op het bestemmingsplan.