

Bestemmingsplan

Sanatoriumlaan 37, Zeist

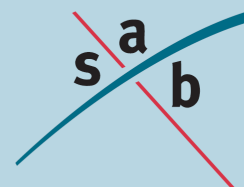
Toelichting

Gemeente Zeist

Datum: 5 juli 2016

Projectnummer: 110709

NL.IMRO.0355.BPSanatoriumlaan37-VS01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Bij het plan behorende stukken	5
1.6	Leeswijzer	5
2	Beschrijving bestaande situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis omgeving plangebied	6
2.2	Bestaande situatie omgeving plangebied	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijke beleid	16
3.5	Conclusie	24
4	Planbeschrijving	25
5	Randvoorwaarden	27
5.1	Bodem	27
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
5.3	Flora en fauna	29
5.4	Akoestiek	30
5.5	Externe veiligheid	33
5.6	Bedrijven en milieuzonering	36
5.7	Luchtkwaliteit	37
5.8	Watertoets	40
5.9	Verkeer en parkeren	42
5.10	Kabels en leidingen	43
5.11	Duurzaam Bouwen	43
6	Juridische planopzet	45
6.1	Algemeen	45
6.2	Dit bestemmingsplan	47
6.3	Bestemmingen	47
7	Economische uitvoerbaarheid	49

8	Overleg en inspraak	50
8.1	Informatieavonden	50
8.2	Inspraak en overleg	50
8.3	Zienswijzen	50

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Watertoets notitie
- Bijlage 5: Toetsing Ladder duurzame verstedelijking
- Bijlage 6: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 7: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

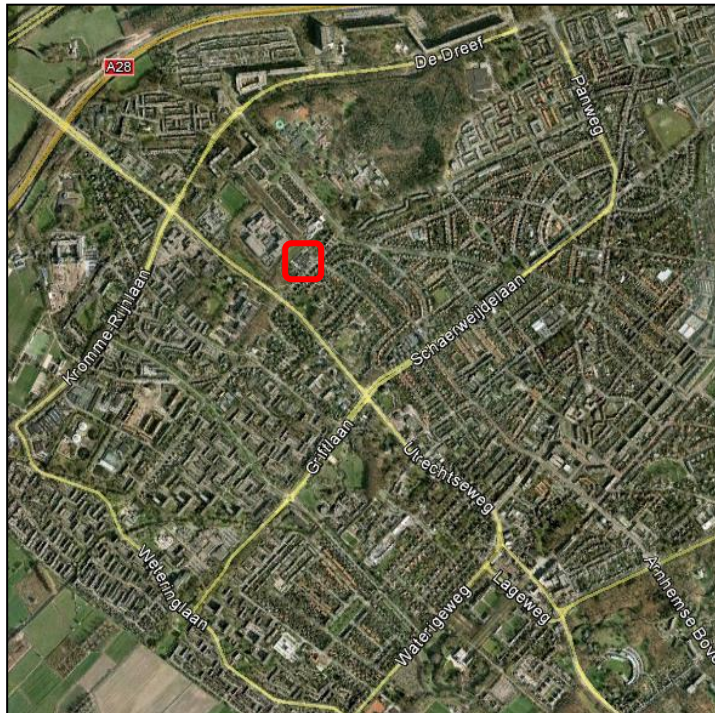
Essenstein BV heeft het initiatief genomen het bedrijfsperceel aan de Sanatoriumlaan 37 te Zeist te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Ter plaatse van het plangebied was een garagebedrijf gevestigd en een voormalig tankstation. De beoogde herontwikkeling van de locatie past echter niet binnen het bestemmingsplan. Om het plan te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Om deze reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de hiervoor beschreven ontwikkeling.

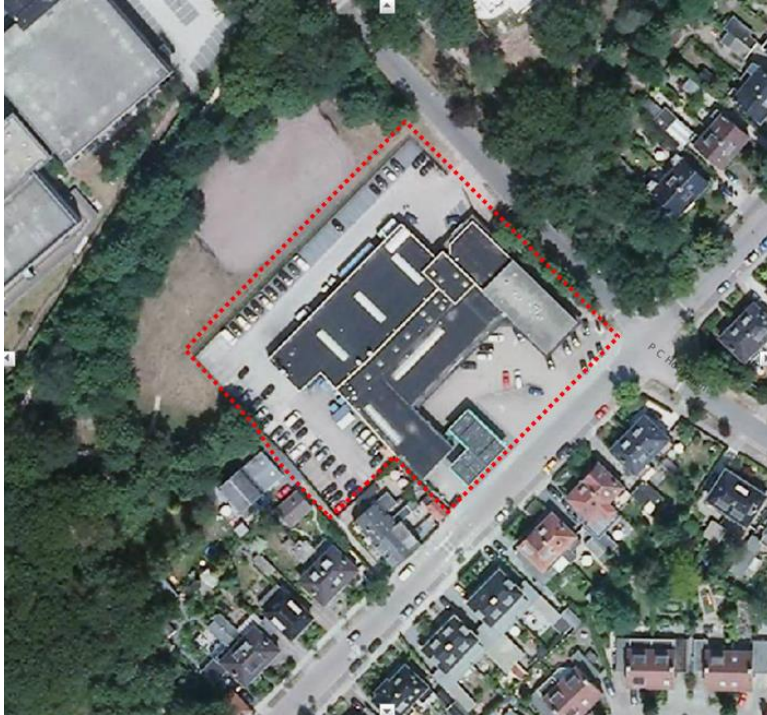
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Zeist op de hoek van de Sanatoriumlaan en van de Laan van Eikenstein. Deze wegen vormen respectievelijk de zuidelijke en oostelijke begrenzing van het plangebied. Ten westen van de locatie zijn woonpercelen gelegen. Een groenstrook met een daaraan grenzend kantoorpand ligt ten noorden van het plangebied. De ligging en globale begrenzing van het plangebied is met een rood kader op de navolgende afbeeldingen weergegeven. De exacte locatie en begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2013

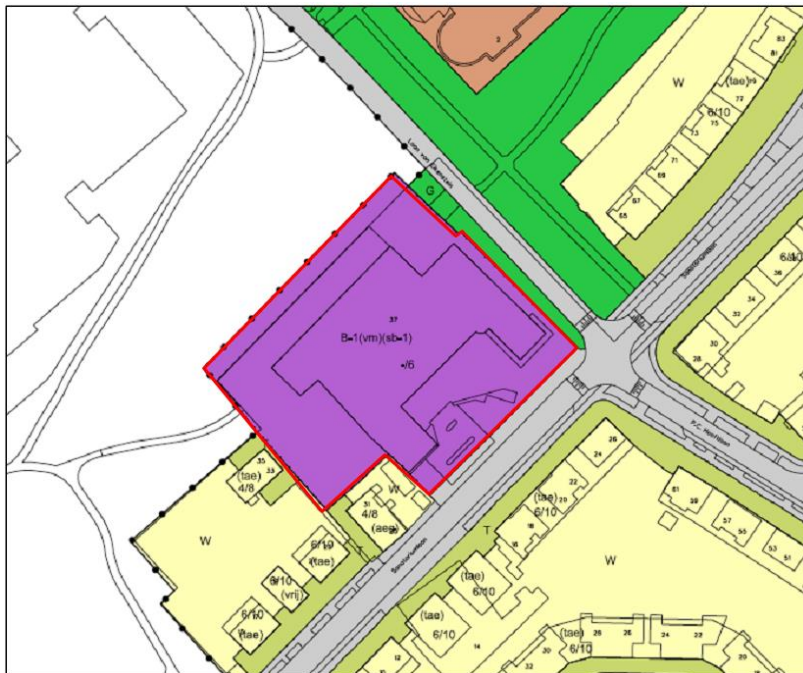


Globale begrenzing van het plangebied (bron: Google Earth, 2012)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Zeist Noord'

Ter plaatse van het plangebied geldt voor het grootste deel het bestemmingsplan 'Zeist Noord'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2009 en is in werking getreden op 7 mei 2009. In het bestemmingsplan 'Zeist-Noord' heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf categorie 1' met de aanduiding 'Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'.

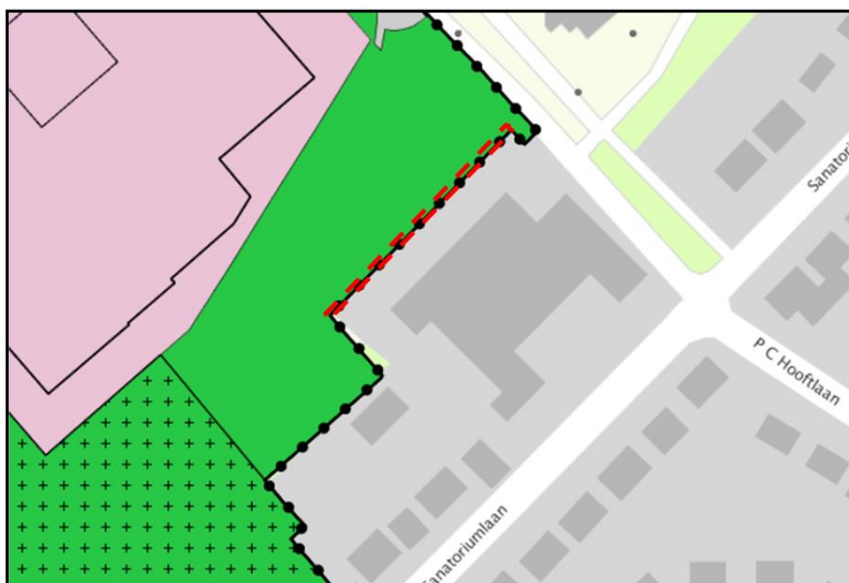


Uitsnede bestemmingsplan Zeist-Noord, waarbij het plangebied met een rood kader is gemarkeerd

Het geldende bestemmingsplan voorziet wat betreft de toegelaten functie niet in de mogelijkheid tot de bouw van woningen. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Op de voorgaande afbeelding is een fragment van de verbeelding uit het vigerend bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader.

Bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord

Het plangebied is voor een zeer klein deel (een strook van 2 m aan de achterzijde van het voormalige bedrijfsperceel) gelegen binnen bovengenoemd bestemmingsplan, dat is vastgesteld d.d. 06-12-2011. Hier geldt een bestemming 'Groen'. De realisatie van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.



Uitsnede bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord, waarbij het plangebied met een rood kader is gemarkeerd

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting met bijlagen. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid. In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving aan bod. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de ruimtelijke en milieukundige toetsing van de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt zowel de juridische als de feitelijke planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan.

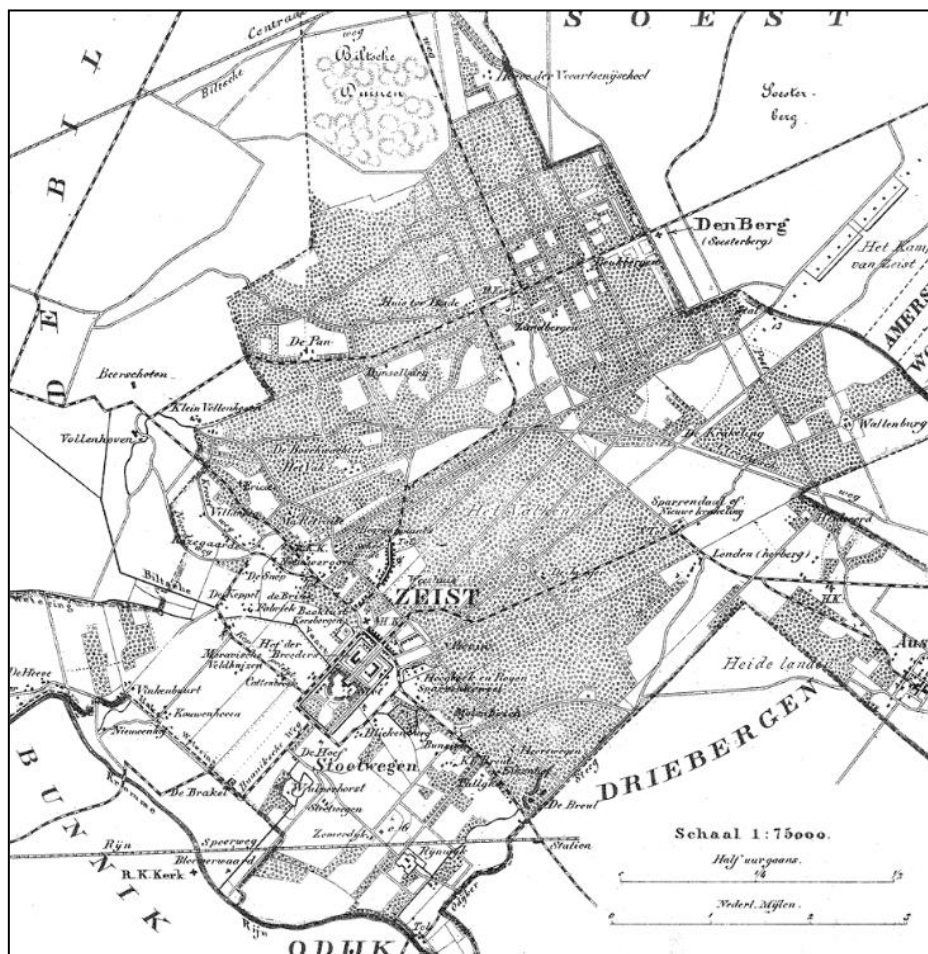
2.1 Ontstaansgeschiedenis omgeving plangebied

Al in 838 komt een vermelding van de naam Zeist voor. In de vroege middeleeuwen was Zeist een kleine nederzetting met essen, gras- en hooilanden rondom. In het overgangsgebied met de Heuvelrug ontstond in deze tijd een hele rij van primitieve brinknederzettingen, zoals Croost, de Brink, Zeist en De Breul. Deze namen zijn nog terug te vinden op de plattegrond.

Tussen 1677 en 1686 liet Willem Adriaan van Nassau een groots opgezet lustoord aanleggen: Slot Zeist. Het gehele complex, met huis en tuinen, sterrenbossen en productiebossen besloeg een gebied van ruim 5 kilometer lengte. Door de verkoop van het Slot in 1745 en de komst van de Hernhutters (Broedergemeente) nam de bevolking van Zeist sterk toe. De Hernhutters zetten een nijverheidsindustrie op die een aantrekkingskracht uitoefenden tot ver buiten Zeist en stichtten veel winkels. Zeist werd steeds aantrekkelijker als vestigingsplaats en als toeristische trekpleister. De bevolking nam vanaf het begin van de negentiende eeuw sterk toe door de vestiging van buitenplaatsen en door de gestegen werkgelegenheid.

Vanaf het eind van de middeleeuwen tot circa 1800 wordt het kaartbeeld bepaald door allerlei grote heren die 'woeste' gronden van de Heuvelrug tot ontwikkeling brachten. Dit gebeurde als eerste langs de kolonisatie-as Utrecht-Amersfoort: de Amersfoortseweg. De buitenplaatsen werden vanaf de tweede helft van de 19e eeuw aangelegd langs de Utrechtseweg-Driebergseweg, Krakelingweg, Soestdijkerweg, Dolderseweg en de Woudenbergseweg. De komst van de rijke buitenplaatsbezitters in de eerste helft van de negentiende eeuw bracht een nieuwe bron van werkgelegenheid met zich mee. Op het platteland kwam naast de bestaande agrarische functie ook een verzorgende functie op met veel ambachtslieden. Door de nieuwe werkgelegenheid op de buitenplaatsen nam de Zeister bevolking gestaag toe. In de loop der tijd zijn de buitenplaatsen sterk in aantal en omvang afgenomen. Vooral na 1900, toen Zeist zich pas goed ging ontwikkelen, werden vele buitenplaatsen verkaveld. De oorspronkelijke woonfunctie is vervangen door functies als kantoren, instellingen en scholen.

Tot 1900 bestond Zeist uit bebouwing langs de volgende straten: 1e en 2e Dorpsstraat, Wilhelminapark, Nooitgedacht, Voor- en Achterheuvel, Oude Arnhemseweg, Pompweg, 1e Hogeweg, 2e Hogeweg tussen de Choisyweg en de Krullelaan en aan De Brink aan het begin van de Kroostweg. De bebouwing langs deze wegen heeft een organische ontstaansgeschiedenis. In de loop der tijd heeft de bebouwing zich geleidelijk langs deze straten ontwikkeld. De komst van de spoorweg Zeist-Utrecht uit Huis ter Heide in 1901 gaf Zeist een impuls waardoor de bevolkingsgroei sterk toenam. Het treinstation kwam aan het eind van de Slotlaan te liggen, ongeveer tegenover het huidige Bethaniëplein. Aan weerszijden van dit station werden de woongebieden Wilhelminapark en Antonpark (verder) bebouwd met kleinere villa's en arbeiderswoningen.



Historische atlas, Zeist omtrent 1870

De grootste groei van Zeist vond plaats tussen 1920 en 1940. Deze groei werd ingeluid door de vestiging van industrieën vanaf het begin van de twintigste eeuw. De werkgelegenheid nam toe en was niet meer eenzijdig op de buitenplaatsen gericht. Tot de Tweede Wereldoorlog werden de volgende gebieden gebouwd: Lyceumkwartier, Kerckebosch, Hoge Dennen, Pavia (prinses Beatrixlaan), Kersbergen-Griffensteijn, Patijnpark, Bloemenkwartier, Gerodorp en de omgeving van de Schaerweijdelaan. Als gevolg van de naoorlogse nijpende woningnood moest er zo snel mogelijk een groot aantal goedkope woningen komen. Onder invloed van nieuwe stedenbouwkundige opvattingen (functionalisme) werd de opzet van toekomstige wijken wezenlijk anders dan voor de oorlog het geval was. In eerste instantie koos men voor de voordelige zand- en heigronden aan de noordzijde van Zeist. Al voor de oorlog was begonnen met de bouw van de Indische buurt. Direct na de oorlog werd deze wijk voltooid. Daarachter kwam in het begin van de jaren vijftig het Staatsliedenkwartier, waarna in de jaren zestig de Verzetswijk werd gerealiseerd. Andere uitbreidingen in het begin van de jaren vijftig vonden plaats in Zeist-West. Het park Griffensteijn, dat toen nog gedeeltelijk was bebouwd, werd voltooid. Halverwege de jaren vijftig werd de Vogelbuurt aangelegd. Een iets later aangelegde wijk is de Fazantenbuurt.

Tussen 1956 en 1970 werden twee grootschalige flatwijken gerealiseerd aan de randen van de bebouwde kom van Zeist: aan de zuidoostkant het Kerckebosch en wat later aan de noordwestkant Vollenhove. Beide projecten waren opgezet om de grote naoorlogse woningnood op te lossen. Na 1970 was de woningnood echter nog niet opgelost, met als oorzaak dat de flatwoningen geen aantrekkingskracht konden uitoefenen op mensen die een betere woning zochten. Men wilde graag verhuizen naar eengezinswoningen. Hiertoe werden na 1970 wijken gebouwd waar het accent meer lag op de bouw van laagbouwoningen. Achtereenvolgens werden in de jaren zeventig de volgende buurten ontwikkeld: Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp en als laatste Crosestein. Daarnaast hebben ook moderne invullingen plaatsgevonden. Voorbeelden hiervan zijn het Lyceumkwartier de nieuwbouw rond de Schapendrift.

2.2 Bestaande situatie omgeving plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Een uitzondering hierop is het kantoorcomplex dat ten noorden van het plangebied ligt. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn veelal gebouwd in de periode 1920-1930.



Weergave woningen ten zuiden van het plangebied

In het plangebied was een garagebedrijf gevestigd met een tankstation. De bebouwing in het plangebied is in 2013 gesloopt. De gronden bestaan momenteel uit braakliggend terrein.

3 Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente. Het bestemmingsplan is op dit aspect getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Ook de (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Daarmee laat het Rijk de sturing op verstedelijking los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook wordt opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
- Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven, provincie Utrecht

De economische kracht van de provincie Utrecht zit voornamelijk in de hoog opgeleide bevolking, de kennisintensieve (zoals de Universiteit Utrecht, het KNMI en het onderzoekscentrum RIVM) en creatieve sectoren, de zakelijke en financiële dienstverlening en life sciences (Utrecht Science Park). Maar ook de centrale ligging en landschappelijke en cultuurhistorische waarden dragen bij aan de economische kracht. De economie en het aantal huishoudens zal in de provincie Utrecht naar verwachting tot 2040 blijven groeien. Tot 2040 is er in de regio Utrecht, waar Zeist toe behoort, nog vraag naar ruim 100.000 woningen en bovendien vragen rond de 20.000 woningen om vervanging.

Toetsing

Het plan behelst de nieuwbouw van woningen in de kern Zeist. Deze ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave in de provincie Utrecht. Met de ontwikkelingen in het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Wat betreft belang 13: een zorgvuldige afweging, wordt verwezen naar de toetsing van de Barro in paragraaf 3.1.2.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie,

door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Toetsing

Bij onderhavig plan is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van belang. Om die reden heeft een toetsing aan de ladder plaatsgevonden. Dit document is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit de toetsing blijkt dat de eerste vraag (trede) uit de ladder duurzame verstedelijking met 'ja' kan worden beantwoord. Het plan voorziet in een regionale behoefte en sluit aan op de actuele behoefte, die regionaal afgestemd is, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin. Wat betreft de tweede en derde trede kan worden gesteld dat onderhavig plan op een binnenstedelijke locatie wordt gerealiseerd.

Hierbij moet worden aangetekend dat op basis van de zienswijzen die op het ontwerpbestemmingsplan zijn binnengekomen, het voorliggende inrichtingsplan is aangepast in die zin dat geen sprake meer is van 30 woningen, maar van 24 woningen. De voornoemde toetsing aan de Ladder heeft plaatsgevonden op basis van het oude inrichtingsplan. Gesteld kan echter worden dat als de regionale behoefte voor 30 wo-

ningen kan worden aangetoond, dit ook voor 24 woningen het geval is. De voornoemde conclusie blijft dus overeind staan.

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn voor het overige niet van toepassing op onderhavig plangebied. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

3.1.3 Nationaal Waterplan en Waterwet

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet.

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de „watersysteembenadering”. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, w.o. de Kaderrichtlijn Water. Een opvallend feit is dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet de Wvo-vergunning voor het lozen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater en de heffing op riooloverstorten verdwijnen. Deze worden vervangen door algemene regels die zijn geformuleerd in het Besluit lozen buiten inrichtingen. Niet alles is echter onder te brengen in de algemene regels. Daartoe introduceert de Waterwet de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

3.1.4 Archeologiebeleid

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een

nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz is een wijzigingswet en brengt onder meer wijzigingen aan in de Monumentenwet 1988.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel art. 38 van de Monumentenwet 1988: "De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoel in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten". Zie daarvoor paragraaf 5.2.

3.1.5 Overige wettelijke kaders

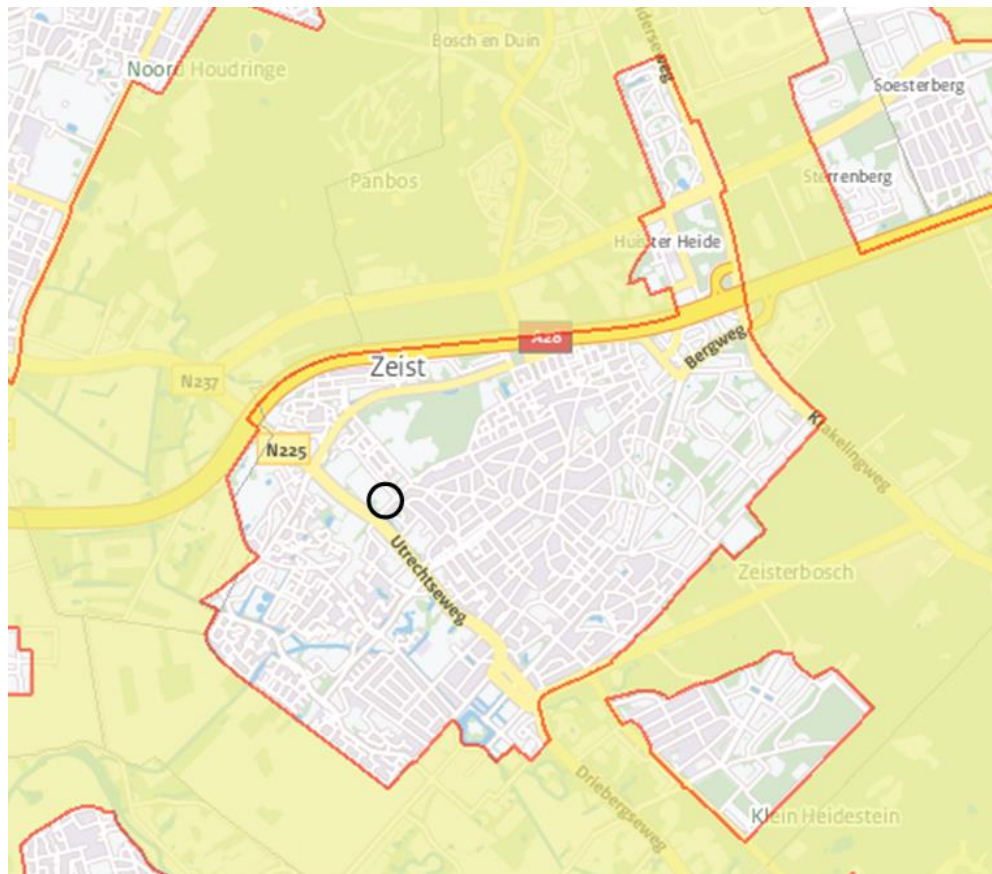
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze kaders wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 en Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld. Hierin beschrijft de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. In de visie staat de doelstellingen die van provinciaal belang zijn en welk beleid daarbij hoort. Ook wordt aangegeven hoe het beleid wordt uitgevoerd. Deels wordt dit gedaan door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) gelijktijdig met de PRS op te stellen.

De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat alle stedelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt. Het plangebied ligt binnen de kern Zeist en valt volledig binnen deze rode contour en draagt daarmee bij aan de hierboven beschreven ambitie.



Kaart rode-contouren provincie Utrecht

3.2.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt. Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Uit de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied binnen het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aantasting van het grondwater.

3.2.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 (PMP)

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval. De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Zeist

heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In hoofdstuk 5 zal hier nader op worden ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

3.4 Gemeentelijke beleid

3.4.1 Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de structuurvisie gemeente Zeist 2020 vastgesteld. Hieraan vooraf is een ontwikkelingsperspectief 2030 opgesteld die de basis legde voor de structuurvisie. In dit perspectief worden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes:

- Groen versterken;
- Verleden zichtbaar maken;
- Ervaren en gebruiken;
- De kracht van buurten, wijken en kernen;
- Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping;
- Beter bereikbaar;
- Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop;
- Centrum aantrekkelijk;
- Economisch gezond en duurzaam;
- Van visie naar uitvoering.

De hoofdkeuze Bouwen en wonen: "maatwerk en kwaliteit voorop" is van toepassing op het plangebied. Gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Evenzo geldt dat voor transformatie van gebouwen. Dat houdt dus maatwerk in. Het aantal woningen volgt op de keuze voor kwaliteit. Als het nodig is voor integrale kwaliteitsverbetering van een gebied kiest de gemeente ervoor bebouwing te ruilen tegen groene gebieden en andersom. Ook wil zij de doorstroming

op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen.

3.4.2 Woonvisie 2013-2015

Op 14 mei 2013 is de Woonvisie 2013-2015 vastgesteld. De woonvisie is een uitwerking van de structuurvisie die door de gemeenteraad is vastgesteld.

Zeist streeft naar een gedifferentieerde woningbouwproductie en een gedifferentieerde samenstelling van de wijken. Voor starters, middeninkomens en de doelgroep voor levensloopbestendig bouwen zijn in de diverse wijken woonmogelijkheden. Hierdoor is het prettig wonen en ontstaat er een duurzame samenleving waarin mensen elkaar kunnen helpen. In het aanbod van nieuwbouw willen we hierop sturen waar mogelijk. Ook vinden we een duurzame woningvoorraad belangrijk om ook in de toekomst goede huisvesting te kunnen bieden aan onze inwoners, zonder dat het milieu hiervan teveel schade ondervindt.

De gemeente vindt nieuwbouw noodzakelijk, maar wel aansluitend bij de kwaliteit van de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin doordat woningen worden gebouwd die aansluiten op de kwaliteit die de omliggende woningen bieden en omgeving.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Nabij het plangebied is de Utrechtseweg als hoofdweg aangewezen. Het beleid is erop gericht een maximumsnelheid van 50 km/u te hanteren, de verkeersregelinstallaties (VRI's) naar gelang de gewenste verkeersstroom juist af te stellen en de wegen passend in te richten. De overige wegen nabij het plangebied zijn verblijfsgebieden dan wel woonerven. In de verblijfsgebieden geldt een maximumsnelheid van 30 km/u en heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer.

3.4.4 Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist

De gemeente Zeist heeft op 6 september 2011 een nieuw groenstructuurplan vastgesteld. Het groenstructuurplan schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Groen en landschap is in Zeist al eeuwenlang de motor achter de ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkeling van deze gemeente. In Zeist is groen nog steeds iets dat van invloed is op hoe er over de omgeving wordt gedacht en hoe ermee wordt omgegaan. Het hoofddoel van het groenstructuurplan is het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist. Optimaliseren van de kernwaarden is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Hieronder zijn de randvoorwaarden voor het in stand houden en versterken van de kernwaarden geformuleerd, welke tevens van belang zijn bij de inrichting van het plangebied:

- het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist;
- de verschillen per landschapstype koesteren, zichtbaar houden en versterken in beeldopbouw, soorttoepassing en in beheer;
- het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude wegen;
- inzetten op bomen en lanen als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist;
- het bevorderen van het doorlopen van landschappelijke structuren in de directe woonomgeving van mensen;
- het koesteren, behouden en versterken van het Zeister profiel van bomen in gras als typisch Zeister kenmerk;
- maximaal ruimte bieden voor gebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden, en bij voldoende ruimte verschillende groenfuncties combineren middels zonering;
- de collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt;
- bij voldoende ruimte natuurontwikkeling en beleving in de woonomgeving bevorderen;
- het belang van de privé tuinen voor de groenstructuur benadrukken.

3.4.5 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

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

De Zeister milieupgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen.

Voor elk soort gebied in de kern is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

De omgeving van het plangebied behoort tot het gebiedstype 'woonwijk'. Het kwaliteitsprofiel hierbij is in de navolgende tabel weergegeven:

Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebiedsambitie
Geluidskwaliteit	Geluidsbelasting	Rustig	idem
	Wegver keer	44 - 48 dB	idem
	Bedrijven	50 dB(A)	45 dB(A)
	Rail	51 -55 dB	idem
Luchtkwaliteit	Concentratie NO2	30 - 35 µg/m ³	25 - 30 µg/m ³
	Concentratie PM10	28 - 30 µg/m ³	26 - 28 µg/m ³
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	Midden 10 ⁻⁷ - 10 ⁻⁶	Hoogst ≤ 10 ⁻⁸
	Groepsrisico	Hoog 0,1 - 0,3 x OW	Hoogst < 0,1 x OW
Langzaam verkeer	Dichtheid fietsnetwerk	Redelijk fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 300 m en secundaire op 150 m	Fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 200 m en secundaire op 150 m
	Collectieve fietsenstallingen	Beperkt aanbod stallingen	Voldoende stallingen over dekt
Autoverkeer	Parkeerregime	75-100% openbare weg	75% geconcentreerd of in gebouwe voorziening, 25% openbare weg
Openbaar vervoer	Halteafstand en frequentie	Autowijk	Buszone
		Bushalte op max. 600 m	Bushalte op max. 300 m
		1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal	1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal
Klimaat en energie	Energieprestatie wijk (EPL)	EPL 7 - 8 Actief: CO ₂ reductie 15 - 25 %	EPL 9 - 10 Innovatief: CO ₂ reductie 80 - 100 %
	Energieprestatie woning (EPC)	10% verscherpte EPC Actief: CO ₂ reductie 10 %	75% verscherpte EPC of energieneutraal Innovatief: CO ₂ reductie 75 %
	Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50% verscherpte EPC	Energieneutraal
		Voorlopend: CO ₂ reductie 50 %	Innovatief: energieneutraal
Duurzaam bouwen	GPR bouw	Voldoende	Goed
		Woningen 6,0 - 7,0	Woningen 8,0 - 8,5
		Winkels en kantoren 6,0 - 7,0	Winkels en kantoren 7,5 - 8,0
Groen en ecologie	Ecologische waarde	Groen dat behaagt.	idem
		Ruimte voor gebruiksgroen en beperkt ecologisch groen	
Waterkwaliteit	Belevingswaarde	Water dat behaagt: water kwaliteit onder MTR	Water dat leeft: kwaliteit rond VR
	Natuur vriendelijke oevers	30 -50%	> 50%
Waterkwantiteit	% afgekoppeld oppervlak	60 - 100 % (zie ook afkoppelplan 2008)	idem
Bodem	Bodemkwaliteit	Klasse wonen	idem

Tabel: Kwaliteitsprofiel 'woonwijk'

In hoofdstuk 5 is het planvoornemen getoetst aan verschillende milieuaspecten.

3.4.6 Welstandsnota 2010

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 september 2010 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2010 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouw-

plannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een (historisch) centrum vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Het plangebied behoort tot het welstandgebied 'Stichtse Lustwarande'. De volgende welstandscriteria zijn van toepassing:

Algemeen

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is het bouwwerk staat op ruime kavels in een groene omgeving (B).

Massa en vorm

- de massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang;
- ritmiek en variatie in de gevels komen voort uit vormgeving en detaillering van gevels en gevelopeningen;
- de massa bevat expressionistische vormen, het gebouw moet zich 'tonen';
- de gevelindeling is gestileerd en geordend. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten en morfologie.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detailleringen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties.

3.4.7 Gemeentelijk archeologiebeleid

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

plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat de bodemverstoorder betaalt.

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

Hier wordt verwezen naar de beleidskaart van de gemeente Zeist. De op de beleidskaart geformuleerde verwachting op het aantreffen van archeologische resten en de hierbij behorende regels vormen de onderlegger voor het huidige bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting op archeologische resten. Voor deze zones met een middelhoge verwachting geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien het plangebied een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m² en bodemverstoringen dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld plaatsvinden.

3.4.8 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist is vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem.

De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt

alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Tijdens riooloverstorten moet het vuile water versneld worden afgevoerd met doorspoelwater, zodat risico's voor de volksgezondheid worden beperkt.

3.4.9 Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de Parkeerbeleidsnota Zeist (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten en bedrijventerreinen/kantoorgebieden. Voor de woonwijken/buurten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

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

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners. De richtlijn is een parkeerdruk (bezettingsgraad van het aantal beschikbare parkeerplaatsen) van maximaal 90%.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Wonen

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

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Bij nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers.

3.5 Conclusie

De structuurvisie van de gemeente streeft onder meer een duurzame stedelijke ontwikkeling, kwalitatieve woonmilieus en passende huisvesting voor alle doelgroepen. Ook wordt gestreefd naar inbreiding en efficiënt gebruik. Binnen deze doelstellingen past onderhavig plan goed. Verder is behoefte aan hoogwaardige woonmilieus. Gesteld kan worden dat met onderhavig deze hoogwaardige woonmilieus kunnen worden gecreëerd. Voorliggend plan voorziet daarom in de bouw van woningen in het dure segment. Hiermee past het plan in de woonbeleid. Onderhavig plan is hiermee in lijn met rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4 Planbeschrijving

Het plan voorziet in 24 woningen in het hogere segment. Alle woningen worden twee aaneengebouwd. Op de navolgende afbeelding is een verkaveling van de toekomstige situatie weergegeven.



Weergave stedenbouwkundige invulling van het plangebied (bron: OPL Architecten)

De locatie wordt op deze manier op een efficiënte manier benut voor nieuwbouw van woningen, zoals ook het in hoofdstuk 3 beschreven beleid voorschrijft. Tevens sluit de maatvoering en architectuur van de woningen aan op de aangrenzende woningen aan de Sanatoriumlaan. De architectuur van de nieuwbouw in het plangebied is geënt op de architectuur uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw, het zogenaamde hedendaags traditionalisme.

In het plangebied worden uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd in 4 clusters van steeds 6 woningen. Eén cluster wordt langs de Sanatoriumlaan, twee aan weerszijden van de nieuwe woonstraat die vanaf de Laan van Eikenstein het plangebied invoert, en een laatste cluster ligt op de kop aan het eind van deze nieuwe woonstraat.

De woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijke maximaal 6 m en 11 m. Op de navolgende afbeeldingen is een voorgevelaanzicht van deze woningen opgenomen.



Weergave voorgevel twee-aaneengebouwde woningen (bron: OPL architecten)

Het parkeren is bij de twee-aaneengebouwde woningen deels voorzien op eigen terrein (24 parkeerplaatsen) en deels voorzien in de openbare ruimte (27 parkeerplaatsen, langsparkeren Sanatoriumlaan en Laan van Eikenstein en in binnengebied). In totaal zijn in het plangebied 51 parkeerplaatsen voorzien. In hoofdstuk 5.9 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

Richting de omgeving wordt voorzien in een passende inpassing. Langs de noordzijde (richting de groenvoorziening) wordt een hek die blijvend wordt voorzien van hедера. Een soortgelijke oplossing wordt gerealiseerd aan de westzijde, richting de bestaande woningen. Het hek komt hier ter hoogte van het huidige pad richting Sanatoriumlaan 33 en 35 op de bestaande plaats te staan, waardoor de breedte van dit pad gehandhaafd blijft.

Wat betreft het groen geldt dat langs de Laan van Eikenstein enkele bomen moeten worden gerooid. Ter compensatie worden langs de Laan van Eikenstein en de Sanatoriumlaan 7 nieuwe bomen aangeplant. Deze staan op de voorgaande situatietekening aangeduid.

5 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld. Hierbij dienen aan de orde te komen bodem, archeologie, flora en fauna, akoestiek, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water en verkeer.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.2 Onderzoek

Naar aanleiding van de beëindiging van een inrichting met bodembedreigende activiteiten is een eindsituatie-bodemonderzoek op de locatie Sanatoriumlaan 37 te Zeist uitgevoerd in het kader van de wet Milieubeheer (Lawijn, kenmerk: 12.1625-A1, mei 2013). Het rapport is in mei 2013 beoordeeld door de Omgevingsdienst regio Utrecht aan de hand van de NEN5740:2009.

Het onderzoek richtte zich op de volgende onderdelen:

- A- terreindeel oude brandstoftanks;
- B- terreindeel nieuwe brandstoftanks;
- C- terreindeel leidingwerk brandstof installatie;
- D- terreindeel tankstation;
- E- terreindeel olie-afscheider voorterrein;
- F- terreindeel olie-afscheider achterterrein;
- G- terreindeel oude buitenopslag, accu- en olieopslag;
- H- terreindeel wasplaats;
- I- terreindeel voormalige spuitcabine / smeerput;
- J- terreindeel nieuwe buitenopslag, olieopslag en cpr-kast / afvalbak.

Tijdens het onderzoek zijn zintuiglijk geen noemenswaardige afwijkingen aangetroffen en analytisch zijn niet tot nauwelijks verhoogde gehalten aan diverse stoffen aangetroffen, met uitzondering van boring 21 (deellocatie nieuwe brandstoftanks) waar een zwakke olie-water reactie is aangetroffen op een diepte van 2,5 m-mv. Analytisch betrof dit een licht verhoogd gehalte aan minerale olie hetgeen te relateren is aan een restverontreiniging die is achtergebleven na de bodemsanering in 1995/1996.

Volgens de beoordeling van de Omgevingsdienst, voldoet het uitgevoerde eindsituatie-bodemonderzoek aan de gestelde eisen van de NEN5740:2009. De situatie is in voldoende mate vastgelegd en er is geen sprake van een verslechtering van de bodemkwaliteit ten opzichte van de nulsituatie.

Gezien het voornemen om deze locatie te herontwikkelen met woningbouw, is voor de toekomstige aanvraag om Omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk om ook de nog niet onderzochte delen van de locatie middels een verkennend bodemonderzoek te laten onderzoeken. Daaronder vallen zogenaamde 'onverdachte' delen van de locatie (die tot nu toe nog niet onderzocht zijn) en delen van de locatie waar mogelijk een slootdemping aanwezig is.

5.1.3 Conclusie

Conclusie is dat de huidige bodemkwaliteit op de locatie geen belemmering vormt voor de bestemmingsplan wijziging.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologische waarden

Onderzoek

Bureau ADC ArcheoProjecten¹ heeft in december 2012 een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In mei 2014 is dit onderzoek definitief gemaakt. Op basis van het bureauonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd. De in de inleiding gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

Is / zijn de genoemde hypothese(s), zoals vermeld in de specifieke archeologische verwachting, juist?

In boring 2 t/m 4 is een plaggendeek op onverstoord dezand (C0horizont) aangetroffen. In boring 3 en 4 is ook (een restant van) de oorspronkelijke A en/of B-horizont aangetroffen. In het plangebied is daarom sprake van een intact potentieel sporenniveau. Aan de voorzijde van het plangebied (ter plaatse van boring 1) is een tot diep in de C-horizont verstoorde bodem aangetroffen, hier worden geen archeologische resten meer verwacht. De verstoring hangt zeer waarschijnlijk samen met de aanleg en sanering van een garage/tankstation.

Omdat over de fundering van de huidige bebouwing geen gegevens voorhanden zijn, is het niet bekend of hier nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?

De verwachting voor de voorzijde van het plangebied kan worden aangepast naar laag. Voor het resterende deel van het plangebied kan de verwachting blijven gehandhaafd.

Is het plangebied voldoende onderzocht?

Nee.

¹ ADC ArcheoProjecten (16 mei 2014), Archeologisch onderzoek Sanatoriumlaan te Zeist, projectnummer: 3229.

Zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek is nodig om te komen tot een selectiebesluit?

Geadviseerd wordt om ter plaatse van boring 2 t/m 5 een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van boring 2 t/m 5 dient nog wel een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. In dit kader is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Het archeologisch onderzoek is op deze wijze gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

5.2.2 Cultuurhistorische waarden

Onderzoek

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het plangebied herbergt geen cultuurhistorisch waardevolle waarden. Het uitvoeren van een nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Zeist ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen. Dit gebied ligt op ruim 10 km afstand ten noordwesten van het plangebied. Gezien de grote afstand tussen het beschermde gebied en de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ongeveer 1.000 meter afstand van het plangebied. De bosgebieden rondom Zeist, behorende bij de Utrechtse Heuvelrug, vallen onder de EHS. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS al verstorende elementen aanwezig zijn (bebouwing en wegen) zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten op de EHS niet te verwachten.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Het plangebied bestaat uit braakliggend terrein. Derhalve is geen sprake van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten.

5.3.2 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Akoestiek

5.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting

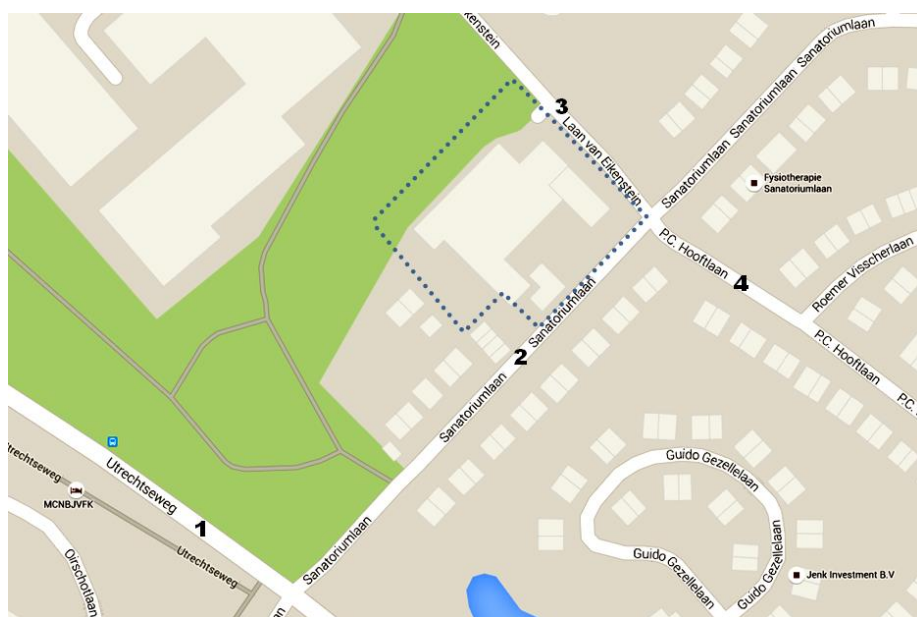
op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Onderhavig project betreft de realisatie van een geluidgevoelige bestemming in de nabijheid van diverse wegen, waar sprake kan zijn van geluidshinder wegverkeer. Om die reden is door SAB onderzoek uitgevoerd². Dit onderzoek is vernieuwd nadat als gevolg van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan het inrichtingsplan en functioneel programma zijn gewijzigd. Hierna wordt kort op de inhoud van het onderzoek.

5.4.2 Onderzoek

Onderzochte wegen

Binnen het onderzoek is allereerst de Utrechtseweg (1) betrokken, aangezien het plangebied binnen het de geluidzone van deze weg ligt. Ook zijn de Sanatoriumlaan (2), Laan van Eikenstein (3) en de P.C. Hooftlaan (4) in het onderzoek meegenomen. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht aangezien hier een 30 km/u regime geldt. Vanwege de korte afstand van de weg tot de nieuwe woningen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch onderzoek gedaan naar de geluidshinder ten gevolge van deze wegen. Op onderstaande kaartbeeld staan de voornoemde straatnamen weergegeven.



Toetsing aan de Wet geluidshinder

Uit het onderzoek blijkt dat geluidbelasting vanwege de Utrechtseweg niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wgh legt verder geen restricties op voor de realisatie van de woningen ten aanzien van de Utrechtseweg.

² Akoestisch onderzoek Sanatoriumlaan 37 te Zeist, SAB, 26 januari 2016, projectnummer: 110709.

Toetsing goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Sanatoriumlaan, Laan van Eikenstein en de P.C. Hooftlaan inzichtelijk gemaakt. De hoogste berekende geluidbelasting bedraagt:

- 59 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh vanwege de Sanatoriumlaan;
- 51 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh vanwege de Laan van Eikenstein;
- 45 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh vanwege de P.C. Hooftlaan.

Voor de geluidbelasting vanwege een 30 km/h-weg zijn geen normen opgenomen in de Wgh. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

De geluidbelasting vanwege de Sanatoriumlaan en de Laan van Eikenstein bedraagt hiermee meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidbelastingen bedragen niet meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Gezien de beperkte schaal van dit project is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Het bepalen van de benodigde maatregelen maakt deel uit van de toetsing in het kader van het Bouwbesluit.

Daarnaast zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de gecumuleerde geluidbelastingen inzichtelijk gemaakt van alle beschouwde wegen. De hoogste berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 64 dB, excl. aftrek ex art. 110g Wgh. Om een indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de totale geluidsituatie wordt de gecumuleerde geluidbelasting beoordeeld aan de normen voor wegverkeerslawaai uit de Wgh. Opgemerkt wordt dat de gecumuleerde geluidbelasting is berekend exclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Om de geluidbelasting te beoordelen aan de normstelling uit de Wgh, wordt de aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh wel toegepast. Geconcludeerd wordt dat de gecumuleerde geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidbelasting, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh, bedraagt niet meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen en de gecumuleerde geluidbelastingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting. In een aanvullende bouwakoestisch onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden gedimensioneerd. Dit vindt in een later stadium plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

5.4.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Het benodigde bouwakoestische onderzoek wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning uitgevoerd.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen.

Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij bestuurlijke besluitvorming in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan) en de Wabo (zoals de omgevingsvergunning),

moet, als dit relevant kan zijn, het groepsrisico worden verantwoord. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico is een element in deze verantwoording. Naast dit kwantitatieve ijkpunt, dienen meer kwalitatieve elementen bij de verantwoording te worden betrokken. Het eindresultaat van de verantwoording is een oordeel over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico. Het gaat daarbij om een politieke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke kosten en baten. Dit is een belangrijk verschil met toetsing aan de norm voor het plaatsgebonden risico, die losstaat van de maatschappelijke relevantie. Bij de verantwoording moet nadrukkelijk de vraag aan de orde komen of er veiligere alternatieven zijn, bijvoorbeeld een ander productieproces of een andere wijze van opslag en transport. De mogelijkheden voor 'bestrijding aan de bron' spelen hierbij een belangrijke rol.

Stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichtingsgrens van de betreffende Bevi-inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is – op enkele onderdelen na – op 27 oktober 2004 in werking getreden.

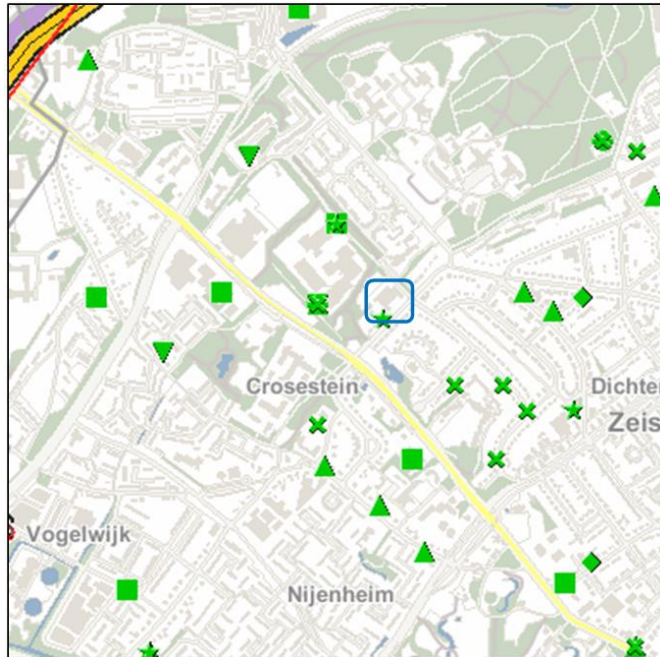
Mobiele bronnen

Het algemene beleid betreffende het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS), die een uitwerking vormt van de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit transport externe veiligheid en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De circulaire sluit aan bij het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) voor wat betreft de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast is aangegeven, hoe met het transport van gevaarlijke stoffen moet worden omgegaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de eisen opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) opgenomen. Het Bevb is op 1 januari 2011 in werking getreden. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico en verantwoording van groepsrisico, ruimtelijke reservering voor belemmeringsstrook met aanlegvergunningstelsel.

5.5.2 Onderzoek

Stationaire en mobiele bronnen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling (ontwikkelen kwetsbare objecten) neemt het groepsrisico ter plaatse van het plangebied toe. In de omgeving van het plangebied is geen relevante stationaire en/of mobiele bron gelegen. Hierdoor ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een stationaire en/of mobiele bron. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart Utrecht

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat in de omgeving van het plangebied uitsluitend (beperkt) kwetsbare objecten (groene objecten) zijn gelegen.

Elektromagnetische straling

Beleidskader elektromagnetische straling

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

Beschrijving van de risicosituatie

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen in acht genomen moeten worden bij het oprichten van gevoelige objecten. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten. De toekomstige situatie zal niet leiden tot het ontstaan van belemmeringen vanwege elektromagnetische straling.

5.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'³ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

5.6.2 Onderzoek

In de directe nabijheid van het betreffende perceel zijn woningen en verschillende bedrijven en maatschappelijke functies gelegen. In de navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de betreffende functie en welke hinderafstand op basis van de VNG geldt.

Adres	Functie	Richtafstand op basis van de VNG	Afstand tot plangebied
Laan van Eikenstein 2	School	30 meter	30 meter
Laan van Eikenstein 9	Kantoor	10 meter	40 meter
Sanatoriumlaan nr. 16	Kantoor	10 meter	20 meter
Sanatoriumlaan 34	Fysiotherapeut	10 meter	40 meter

Het naastgelegen kantoorpand aan de Laan van Eikenstein 9 is geen gemiddeld kantoorpand. De nieuwe woningen komen dichterbij dit kantoorpand te liggen dan de bestaande woningen. De tussenliggende afstand van 40 meter is zodanig groot dat dit voor het plan geen belemmering oplevert. Ter plaatse van het plangebied is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het kantoorpand wordt daarnaast niet beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden door de komst van woningbouw in het plangebied.

³ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

De nieuwbouw van woningen in het plangebied verhoudt zich goed tot de functies in de omgeving van het plangebied. Aan voornoemde richtafstand wordt voldaan en het uitvoeren van een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

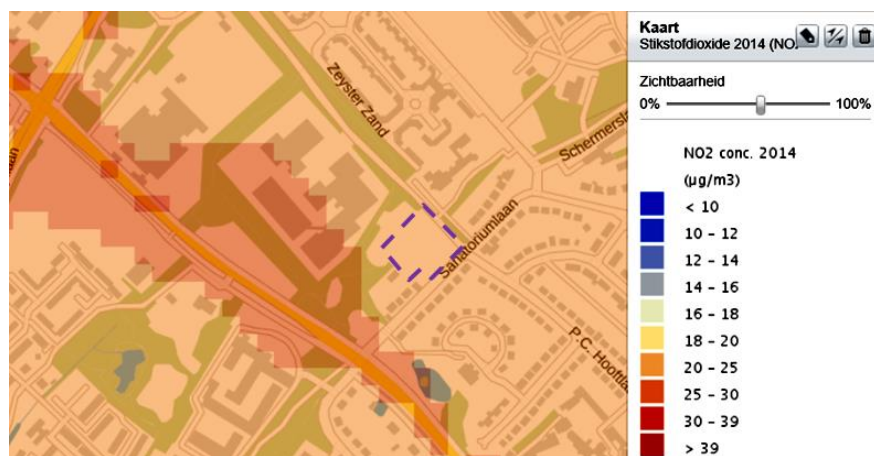
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het “Besluit gevoelige bestemmingen” extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

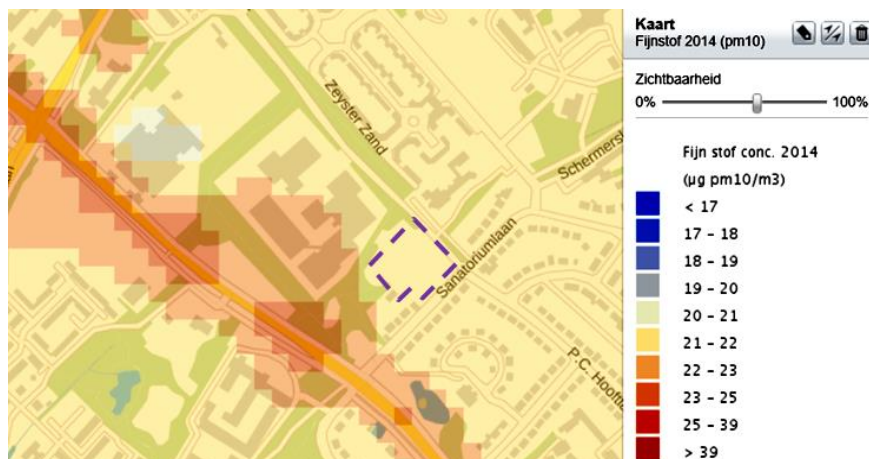
5.7.2 Onderzoek

Onderhavig plan betreft de bouw van uitsluitend woningen. Er is een ministeriële regeling NIBM vastgesteld die de (N)IBM-grens voor deze functie kwantificeert. Hieruit blijkt dat woningbouwplannen tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit en er dus geen sprake is van bijzonderheden. Aangezien onderhavig plan ruim onder deze grens blijft, kan worden gesteld dat sprake is van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit. Er worden om deze reden vanuit de Wet Luchtkwaliteit geen specifieke eisen gesteld aan het bestemmingsplan.

Wel dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.11. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS+ geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de navolgende afbeeldingen.



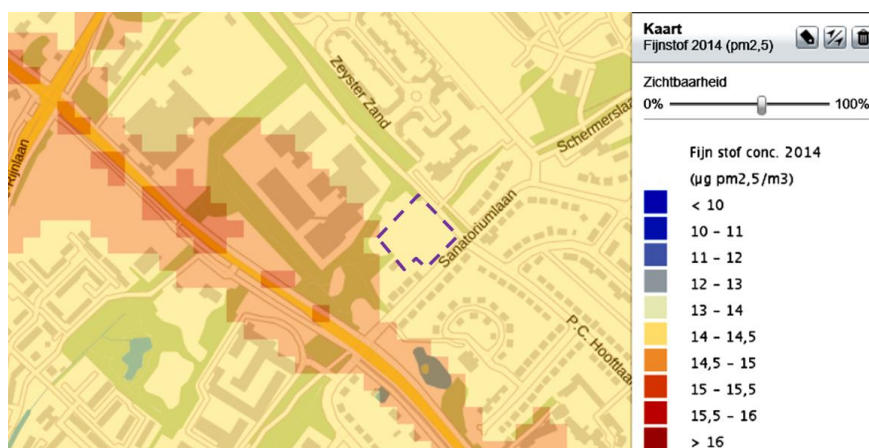
Concentraties stikstofdioxide in 2014 in en nabij het plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl)



Concentraties fijnstof (Pm_{10}) in 2014 in en nabij het plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl)

Hieruit is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 bevinden. De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m^3 overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 28 – 30 microgram per m^3 , 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 m^3 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 m^3 vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied 24 – 25 microgram per m^3 bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor zeer fijn stof ($PM_{2,5}$). Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) wordt voldaan. Dit blijkt ook uit de onderstaande kaartuitsnede.



Concentraties fijnstof (Pm_{10}) in 2014 in en nabij het plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl)

Gemeente Zeist hanteert als uitgangspunt dat binnen de zone van 100 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een gebiedsontsluitingsweg, geen gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, worden geprojecteerd. De ontwikkeling van de 24 woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Uit de berekeningen blijkt dat de concentraties stikstofdioxide maximaal 30 microgram per m³ bedragen in en rond het plangebied in het jaar 2012. De concentraties fijn stof in het gebied bedragen maximaal 25 microgram per m³ in het jaar 2012. Dit betekent dat de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Aanvullend zijn er geen bezwaren vanuit de luchtnota van gemeente Zeist. Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.8 Watertoets

Door DHV is in januari 2013 een watertoets voor het plangebied uitgevoerd⁴. De watertoets is bijgevoegd als bijlage aan dit plan. Ondanks dat inmiddels het inrichtingsplan is gewijzigd (in plaats van 30 woningen worden er nu 24 woningen gebouwd) kan worden gesteld dat de inhoud van dit watertoetsrapport nog steeds bruikbaar is.

5.8.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is vuilwater en hemelwater op het gemengde riool aangesloten.

5.8.2 Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw is als volgt:

- Deklaag van 4 meter bestaande uit fijn zand;
- Eerste watervoerend pakket tot ca. 35 meter beneden het maaiveld bestaande uit matig fijn tot grof zand;
- Daaronder een scheidende laag.

In het plangebied is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bovengrond bestaat uit matig fijn zand.

⁴ DHV (31 januari 2013), Waternotitie Sanatoriumlaan Zeist, projectnummer: LW-DE20130005.

5.8.3 Grondwater en ontwatering

Uit het Dino-loket van TNO blijkt dat er in de direct omgeving van het plangebied geen grondwaterstanden gemonitord zijn. De dichtst bijzijnde peilbuizen staan op circa 800 meter van het plangebied. Deze zijn niet representatief voor de grondwaterstanden in het plangebied. De grondwaterstroming is zuidwestelijk gericht. Tijdens het milieukundig bodemonderzoek in november 2008 stond het grondwater gemiddeld 3,0 m beneden het maaiveld. De bodemkaart geeft grondwatertrap VII weer in het plangebied. Dit betekent dat de GHG meer dan 0,8 meter beneden maaiveld ligt en de GLG dieper dan 1,2 meter beneden maaiveld. De ontwateringseis voor nieuwbouw is ca. 1,0 m beneden vloerpeil. Op basis van de beschikbare gegevens kan zonder aanvullende maatregelen in het plangebied aan deze ontwateringseis wordt voldaan.

5.8.4 Beleid

Het hemelwaterbeleid van gemeente Zeist is volgens de verbredingsmodule van het GRP 2005-2014 dat zo min mogelijk relatief schoon hemelwater via de riolering wordt afgevoerd naar de AWZI (afvalwaterzuiveringsinstallatie). Hiertoe worden bij nieuwbouw en inbreidingslocaties afvalwater en hemelwater gescheiden ingezameld. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het gescheiden aanbieden van hemelwater op de perceelsgrens is reeds opgenomen in de bouwverordening. De gemeente heeft voor deze locatie aangegeven dat het hemelwater in principe niet aangesloten mag worden op de riolering. De gemeente heeft geen randvoorwaarden aan de grootte van de infiltratievoorziening, maar geeft aan dat al het hemelwater binnen het plangebied geïnfiltreerd moet worden in de bodem. Voor extreme situaties mag de infiltratievoorziening alleen een bovengronds overloop hebben naar openbaar terrein en dus niet ondergronds aangesloten worden op de riolering.

5.8.5 Omgang met hemelwater

Het huidige verhard oppervlak van het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie zal hemelwater en afvalwater gescheiden aangeboden moeten worden. Het afvalwater kan aangesloten worden op het rioolstelsel. Voor het hemelwater moet een infiltratievoorziening aangelegd worden binnen het plangebied. Dit kan bovengronds bijvoorbeeld in de vorm van een wadi of ondergronds met bijvoorbeeld infiltratiekratten. De geschiktheid voor infiltratie van hemelwater is afhankelijk van de bodemdoorlatendheid en de grondwaterstand. De grondwaterstand is diep genoeg om hemelwater te kunnen infiltreren. De bodemdoorlatendheid is tijdens het milieukundig onderzoek niet onderzocht. De verwachting is dat de matig fijnzandige bovengrond redelijk geschikt is voor infiltratie van hemelwater.

5.8.6 Proces

De in deze memo genoemde punten uit het (huidige) hemelwaterbeleid zijn afgestemd met de gemeente. Het gemeentelijk beleid is op deze ontwikkeling van toepassing, het beleid van het waterschap niet direct, omdat er niet geloosd wordt op oppervlaktewater.

5.8.7 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Verkeer

Het plangebied wordt in hoofdzaak ontsloten op de Laan van Eikenstein. Hier sluit de nieuwe woonstraat op aan. Verder worden enkele woningen (6 stuks) direct ontsloten op de Sanatoriumlaan.

In de huidige situatie is in het plangebied een garagebedrijf en een tankstation toegestaan. In de toekomstige situatie zijn 24 woningen in het plangebied voorzien. Het toekomstig gebruik genereert minder verkeersbewegingen dan mogelijk was op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het aantal verkeersbewegingen kan hiermee naar verwachting worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Laan van Eikenstein en de Sanatoriumlaan. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9.2 Parkeren

In de parkeerbeleidsnota van de gemeente Zeist worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op parkeerkencijfers van het CROW. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. Bij nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers.

In voorliggende bestemmingsplan is sprake van koopwoningen. De 2 onder-één-kapwoningen vallen onder de categorie duur (> € 300.000,-). Hiervoor geldt een parkeernorm per woning van 2,1. Dit leidt tot de volgende parkeernorm:

<i>Woningtype</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Aantal</i>	<i>Aantal p-plaatsen</i>
Twee-onder-een-kap woningen	Categorie duur, parkeernorm 2,1 per woning	24 woning	50,4 parkeerplaatsen
Totaal			50,4 parkeerplaatsen

In het plangebied worden 51 parkeerplaatsen aangelegd. Bij de ontwikkeling van 24 woningen (alle twee-onder-een-kapwoning) moeten 50,4 parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd. Hiermee zijn voldoende parkeerplaatsen in het plangebied voorzien.

5.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie

Ter hoogte van de Sanatoriumlaan is een drinkwatertransportleiding gelegen. In het bestemmingsplan is deze leiding voorzien van de dubbelbestemming Leiding - Water. Hiermee zijn de belangen van deze leiding beschermd. In het plangebied zijn verder voor zover bekend geen relevante leidingen gelegen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.11 Duurzaam Bouwen

5.11.1 Algemeen

Duurzaam bouwen heeft betrekking op de wijze waarop wordt gebouwd en gesloopt. Aandachtspunten zijn energie en milieu, maar ook gezondheid en toekomstwaarde en gebruikswaarde. Deze eisen worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar kunnen wel ruimtelijke gevolgen hebben. Er zijn eisen opgenomen in het bouwbesluit die worden getoetst bij de aanvragen voor een bouwvergunning. Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau maakt Zeist gebruik van het instrument GPR Gebouw. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed).

Voordat de definitieve afspraken over de bouw van de woningen worden gemaakt, wordt een gewenste prestatie per thema's bepaald, mede op basis van het milieubeleidsplan 2008-2011.

5.11.2 Duurzaam bouwen in relatie met het plangebied

Het gehele plangebied behoort tot het gebiedstype woonwijken. Het milieukwaliteitsprofiel voor dergelijke gebiedstypen is in onderstaande tabel weergegeven.

Klimaat en energie	Energieprestatie wijk (EPL)	EPL 7 – 8	EPL 9 – 10
		Actief: CO ₂ reductie 15 – 25 %	Innovatief: CO ₂ reductie 80 - 100 %
Energieprestatie woning (EPC)	Energieprestatie gemeentelijk gebouw	10% verscherpte EPC	75% verscherpte EPC of energieneutraal
		Actief: CO ₂ reductie 10 %	Innovatief: CO ₂ reductie 75 %
Duurzaam bouwen	GPR bouw	50% verscherpte EPC	Ergieneutraal
		Voorlopend: CO ₂ reductie 50 %	Innovatief: energieneutraal
		Voldoende	Goed
		Woningen 6,0 – 7,0	Woningen 8,0 – 8,5
		Winkels en kantoren 6,0 – 7,0	Winkels en kantoren 7,5 – 8,0

Kwaliteitsprofiel woonwijken, bron: milieubeleidsplan gemeente Zeist

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'woongebied'. Voor dit gebiedstype, geldt voor woningen, winkels en kantoren als basiskwaliteit een GPR niveau van 6,0 tot 7,0. De gebiedsambitie voor woningen is 8,0 tot 8,5. Aan deze norm wordt voldaan.

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten ofwel duurzaam bouwen, wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het is ook een aspect dat in steeds meer bouwprojecten wordt meegenomen. Op diverse locaties worden al energiezuinige tot energieneutrale woningen gerealiseerd. Diverse bouwpartijen hebben ook al 'standaard' oplossingen voor energieneutraal bouwen. Dit is niet verrassend gezien het steeds groter deel dat de energiekosten in de vaste lasten van woningen vertegenwoordigen. Het kan voor de realisatie van de woningen op Sanatoriumlaan 37 ook een toegevoegde en zeker onderscheidende waarde zijn om heel energiezuinig of energieneutraal te bouwen.

Het gebruik van GPR wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Dit instrument vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Hiermee kunt u inzicht krijgen in de kansen voor duurzaamheid.

5.11.3 Conclusies

Dit aspect zal bij de verdere bouwaanvragen en omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding is in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 **Hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. bevat een aantal algemene regels zoals een anti-dubbeltelregel.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.4 **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

Het doel van dit bestemmingsplan is het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied met ruimte voor kleine ontwikkelingen (via wijzigingsbevoegdheden). Verwezen wordt kortheidshalve hier naar hoofdstuk 4 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan.

6.3 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent drie (hoofd-)bestemmingen, te weten de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'.

6.3.1 *Wonen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven. In totaal mogen 24 woningen in het plangebied worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 6 m en 11 m.

6.3.2 *Tuin*

De gronden waaraan de bestemming 'Tuin' is toegekend is bestemd voor tuinen. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers en ingangspartijen. De maximale goot- en bouwhoogte van bouwwerken varieert per type bouwwerk, geen gebouwen zijnde. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 m.

6.3.3 *Verkeer*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met ten hoogste twee rijstroken, verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstro-

ken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, en watergangen. Ter plaatse van deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's en telefooncellen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties en straatmeubilair worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (antérieure) exploitatieovereenkomst gesloten, waarin de gemeentelijke kosten voor het plan worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

8 Overleg en inspraak

8.1 Informatieavonden

Voor de omwonenden is op 23 juni 2011 een eerste inloopavond georganiseerd om de bewoners te informeren over het plan. Hier is door de buurtvereniging een verslag van opgesteld.

Voorafgaand aan deze terinzagelegging heeft hiernaast op 10 april 2014 een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden.

8.2 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sanatoriumlaan 37' heeft overeenkomstig de Inspraakverordening Zeist 2006 vanaf 17 juli 2014, gedurende een periode van zes weken, tot en met 27 augustus 2014, ter inzage gelegen. Tijdens de voorgenoemde periode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners.

In totaal zijn er vier inspraakreacties en vier vooroverlegreacties ingediend. In de 'Nota van inspraak en vooroverleg' zijn deze binnengekomen reacties besproken en voorzien van een beantwoording. Deze nota is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

8.3 Zienswijzen

Van 15 januari t/m 25 februari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Sanatoriumlaan 37' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om een zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er acht zienswijzen ingediend, waarvan er drie door meerdere omwonenden zijn ondertekend. Drie zienswijzen zijn ingediend door belangenverenigingen.

In de Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente. Ook wordt in deze nota ingegaan op de aanpassingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen.