

Bestemmingsplan "Valckenboschlaan 8"

Gemeente Zeist

Toelichting

Status: VASTGESTELD

Versie 1.7

Januari 2014

NL.IMRO.0355.BPValckenboschln8-VSo1

RO24

www.ro24.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Aanleiding planherziening	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Bij het plan behorende stukken.....	5
1.5.	Leeswijzer.....	5
2.	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.2.	Toekomstige situatie	8
3.	Beleidskader.....	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
4.	Randvoorwaarden	15
4.1.	Milieu	15
4.1.1.	Bodem.....	15
4.1.2.	Geluid.....	16
4.1.3.	Luchtkwaliteit	17
4.1.4.	Milieuzonering	20
4.2.	Externe veiligheid	21
4.3.	Waterhuishouding	23
4.4.	Archeologie.....	25
4.5.	Flora en fauna	26
4.6.	Verkeer en parkeren.....	28
5.	Planopzet	29
6.	Uitvoerbaarheid.....	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	32
6.3.	Zienswijzenprocedure.....	32
7.	Motivering	33

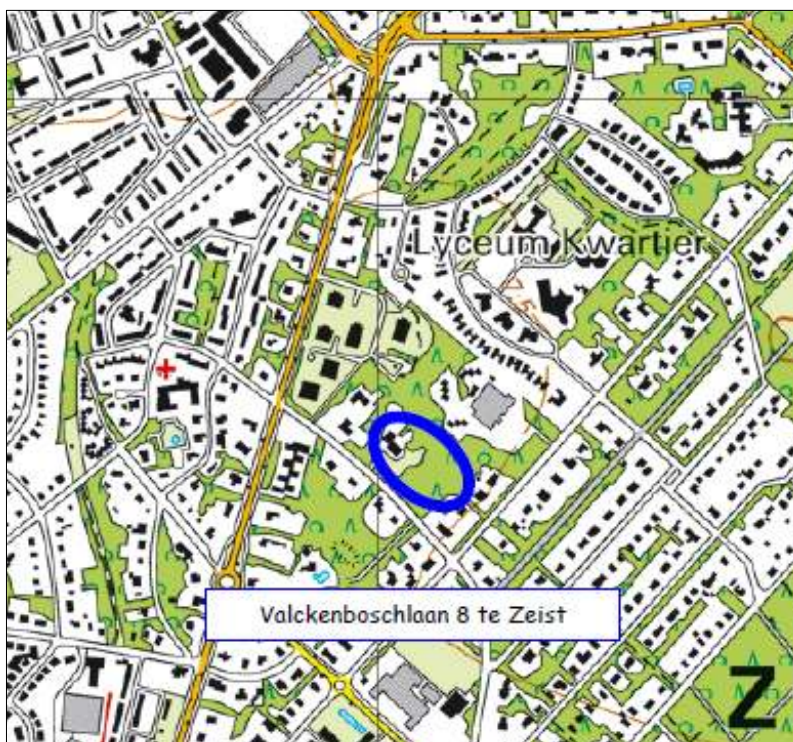
1. Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

Op het perceel Valckenboschlaan 8 te Zeist staat een ruime kantoorvilla die tot 2010 in gebruik is geweest als kantoor van het Nederlands Pedagogisch Instituut. Om die reden heeft het perceel nu nog een maatschappelijke bestemming. Door de eigenaar is het plan opgevat om het perceel te herontwikkelen en ter plaatse twee woningen te realiseren. Er zijn twee varianten denkbaar. In de eerste variant wordt de bestaande villa verbouwd tot woning en wordt een tweede woning gerealiseerd. In de tweede variant wordt de villa gesloopt en worden er twee nieuwe woningen gebouwd. Omdat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Valckenboschlaan 8, in het Lyceumkwartier, een wijk ten noordoosten van het centrum van Zeist. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie H, nummers 3173 en 5735, 5736 en 5737. De perceelnummers 5735 en 5736 zijn onlangs verkocht aan de eigenaars van de aangrenzende percelen. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 13.400 m², dit is exclusief de twee percelen die

verkocht zijn aan de eigenaars van de aangrenzende percelen. Op onderstaande kaart is de kadastrale situatie en de begrenzing van het plangebied weergegeven:



Figuur 2: Kadastrale situatie

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Valckenboschlaan 8 geldt het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 september 2012. Het perceel ligt binnen de bestemming "Maatschappelijk". Uit de planregels volgt dat deze gronden onder meer zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen terzake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen. Wonen is uitsluitend toegestaan indien op de verbeelding de aanduiding 'wonen' is opgenomen. Dat is hier niet het geval. Hieruit volgt dat het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om op het perceel twee woningen te realiseren.



Figuur 3: fragment plankaart bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o."

1.4. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Valckenboschlaan 8" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. nr. NL.IMRO.0355.BPValckenboschln8-VS01);
- regels;
- toelichting.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen gelezen worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. In de planregels zijn de bebouwingsvoorschriften en gebruiksbepalingen vastgelegd. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. De toelichting is bovendien van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op de beoogde functiewijziging. Daarbij komen onder andere de relevante milieuaspecten aan de orde en wordt

onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. In hoofdstuk 5 “planopzet” wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte vat hoofdstuk 7 het voorgaande samen.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

Lyceumkwartier

De Valckenboschlaan ligt in het Lyceumkwartier, een ruim opgezette villawijk ten noordoosten van het centrum van Zeist. Kenmerkend voor het Lyceumkwartier zijn de lange rechte en bosrijke lanen. Het ruimtebeeld wordt bepaald door een open bebouwing met veel vrijstaande villa's en een royale laanbeplanting. De bebouwing staat vaak op geruime afstand van de hoofdroute waardoor de meeste woningen forse voortuinen hebben. Sporadisch komen verspreid in het gebied half vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en meergezinswoningen voor.

Het Lyceumkwartier heeft in hoofdzaak een woonfunctie. Naast woonbebouwing komen er in de wijk ook andere functies voor, zoals kantoren, scholen en "De Lindenhorst", een gespecialiseerde instelling van jeugdzorg.

Plangebied

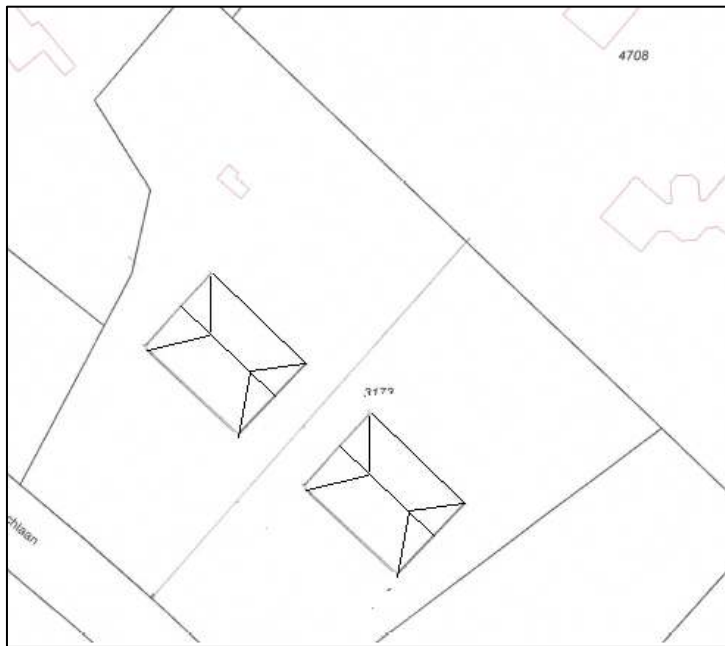
Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 10.300 m². Het perceel bestaat voor een belangrijk deel uit bos. Centraal op het perceel, omringd door een royale tuin, staat een ruime kantoorvilla. Deze villa is in de jaren 1920-1935 gebouwd. Het pand is ook bekend onder de naam "Villa Lievegoed", naar de voorlaatste eigenaar, dr. Bernard Lievegoed. Hij was onder meer oprichter van het Nederlands Pedagogisch Instituut (NPI). Tot medio 2010 is de villa in gebruik geweest als kantoor van de NPI. Sindsdien staat het pand leeg.



Foto's: Valkenboschlaan (l.) en de bestaande kantoorvilla

2.2. Toekomstige situatie

Door de eigenaar is het plan opgevat om het perceel te herontwikkelen en ter plaatse twee woningen te realiseren. Er zijn twee varianten denkbaar. In de eerste variant wordt de bestaande villa verbouwd tot woning. De aanbouw die later is gerealiseerd wordt gesloopt. Naast de villa wordt een tweede woongebouw gerealiseerd. In de tweede variant wordt de villa volledig gesloopt en worden er twee nieuwe woningen gebouwd:



Figuur 4: situering woningen (bij benadering)

Het perceel zal worden gesplitst in twee nieuwe woonpercelen. Op elk perceel mag één vrijstaande woning worden gebouwd. De goot- en nokhoogte mag maximaal 7,5 meter resp. 10 meter bedragen. Op dit moment zijn de definitieve bouwplannen nog niet bekend.

Tussen de woningen in wordt een afstand aangehouden van minimaal 8 m tot de onderlinge perceelgrens. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat beide woningen te dicht op elkaar worden gebouwd, hetgeen afbreuk zou doen aan het bebouwingsbeeld aan de Valckenboschlaan (openheid, villa's op ruime kavels).

Welstand en beeldkwaliteit

Op dit moment zijn de definitieve bouwplannen nog niet bekend. Bij de uitwerking van het bouwplan zal de omgevingsvergunning worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandsnota van de gemeente Zeist is vastgesteld in september 2010. In hoofdstuk 7 zijn gebiedsgerichte welstandscriteria vastgelegd op basis van deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 7.4: "ruime villawijken". Het welstandsbeleid richt zich hier op behoud en verbetering van de beeldkwaliteit. In de welstandsnota zijn de criteria vastgelegd die het toetsingskader zullen vormen bij de beoordeling van het bouwplan.

Welstandscriteria Ruime villawijken

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het minimale 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 ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke hoofdstructuur

- de situering van bouwwerken is gericht op de bestaande wegenstructuur en beplantingen (B):

Massa en vorm

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massa's van de bouwwerken passen binnen de bestaande parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn uitbundig maar harmonieus.

Figuur 5: welstandscriteria

Bij het ontwerp van het bouwplan zullen bovenstaande criteria in acht worden genomen.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet, waarvan de eerste toetsingsversie in maart 2013 is vrijgegeven. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

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

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

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de nationale belangen, zoals deze zijn opgenomen in de SVIR. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op welke wijze in dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de verschillende planologische en milieuaspecten als waterhuishouding, bodem, cultureel erfgoed en luchtkwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke

ordering (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen die in het Barro zijn genoemd. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro.

Erfgoed en ruimte

In de beleidsvisie “Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte” schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De manier waarop dat onderzoek uitgevoerd kan worden is beschreven in de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief (archeologische waarden);
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap (historische geografie).

Paragraaf 3.7 gaat in op het aspect archeologie. Van waardevol bouwkundig erfgoed is in het plangebied geen sprake. De ontwikkeling leidt evenmin tot een aantasting van de historische bebouwingsstructuur.

Duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking” zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen herontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de "ladder voor duurzame verstedelijking":

1. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van twee nieuwe woningen in het Lyceumkwartier, een gewilde wijk nabij het centrum van Zeist;
2. het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;
3. het derde punt van de "ladder" is niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 (PRS). De PRS is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. In de visie geeft de provincie aan welke doelstellingen van provinciaal belang zijn, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en op hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

In de PRS heeft de provincie een programma van 68.000 woningen opgenomen. Uitgangspunt is dat ruim 80% wordt gerealiseerd binnen de rode contour. De provincie zet dus in op binnenstedelijke ontwikkeling. Als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving, biedt dit kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich inspannen om deze opgave te realiseren.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De hoofddoelstellingen van de Structuurvisie zijn door de Provincie Utrecht juridisch vormgegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze provinciale verordening, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is eveneens vastgesteld op 4 februari 2013.

In de PRV zijn regels vastgelegd waar gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Gelijktijdig wordt hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd. Binnen de rode contour hebben gemeenten veel beleidsvrijheid.

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de artikelen uit de PRV in acht genomen. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een perceel in bestaand stedelijk gebied mogelijk. Op een locatie waar voorheen een maatschappelijke functie was gehuisvest worden twee kwalitatief hoogwaardige woningen gebouwd. Hiermee past het plan binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2030

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie gemeente Zeist 2020 vastgesteld. In de Structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente Zeist in hoofdlijnen beschreven. De Structuurvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor Zeist in de komende 10 jaar aan. Daarnaast is het een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

In de structuurvisie worden tien belangrijke keuzes gemaakt voor de gemeente Zeist. De keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Voor het onderdeel "bouwen en wonen" kiest de gemeente ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Getallen zijn niet het uitgangspunt. De kwaliteit staat centraal. Het voorliggende plan past uitstekend binnen de bestaande omgeving en past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Woonvisie 2013-2015

Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2013-2015 vastgesteld. In verband met de recente ontwikkelingen heeft de gemeente gekozen voor een visie met een beperkte looptijd tot 2015. De gemeente zet in op gedifferentieerde en duurzame wijken. Vernieuwing en aanvulling van de woningvoorraad is noodzakelijk. Bij nieuwbouw staan kwaliteit en samenhang centraal. In de vorige Woonvisie (2006-2010) was een strak instrument opgenomen om de volkshuisvestelijke differentiatie te bewerkstelligen. Als niet werd voldaan werden ontwikkelaars verplicht om een financiële compensatie te betalen. In de nieuwe Woonvisie is deze werkwijze verlaten. Uitgangspunt is dat minder op projectniveau wordt gestuurd en meer op programmaniveau. Dit betekent dat het

woningbouwprogramma als geheel aan de doelstellingen van het woonbeleid moet voldoen. Dit houdt onder meer in dat per locatie een afwegingskader moet worden opgesteld. De volgende onderdelen moeten daarin aan de orde komen:

1. Omgevingsanalyse: is het plan passend in de omgeving? Hoe denkt de omgeving en andere belanghebbenden over het initiatief? Informatie over draagvlak en interactieve planvorming.
2. Voldoet het plan aan de differentiatie of is het passen in het woningbouwprogramma?
3. Gegevens over economische haalbaarheid van het plan.

De voorgenomen herontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie, omdat:

1. Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van 2 vrijstaande woningen op twee ruime kavels in het Lyceumkwartier. Qua ligging en verschijningsvorm zullen deze woningen passen binnen de omgeving. Op 16 april 2013 heeft initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden. Door de meeste aanwezigen is het plan met enthousiasme ontvangen.
2. Het gaat om een bouwplan voor 2 woningen. Op grond van de Woonvisie hoeven plannen tot 10 woningen niet te voldoen aan de differentiatie.
3. Het gaat in dit geval om een particuliere ontwikkeling. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning.

De gemeente Zeist heeft haar beleid ten aanzien van energie vastgelegd in het Milieubeleidsplan. Daarnaast is het convenant duurzaam bouwen opgesteld, waarin afspraken met betrekking tot duurzaam bouwen zijn vastgelegd. De gemeente Zeist werkt voor duurzaam bouwen met het digitale instrument "GPR Gebouw". Dit instrument is een hulpmiddel om voor aanvang van bouw de duurzaamheidsambities te bepalen. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal worden bekeken welke mogelijkheden er zijn om duurzaam te bouwen

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering aan de orde.

4.1.1. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bodemonderzoek Hopman en Peters Milieutechniek

Door Hopman en Peters Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 (rapport nummer 13 P 070, 12 april 2013). Doel van het onderzoek was het vaststellen of binnen het plangebied sprake is van een grond- en/of grondwaterverontreiniging, die een belemmering zou kunnen vormen voor het beoogde gebruik. Het onderzoek is in de bijlagen opgenomen.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- De locatie is tot op heden, wat uit de historische topografische kaarten vanaf 1932 blijkt, niet bebouwd geweest met opstallen. Op of nabij de onderzoekslocatie is een vijver aanwezig (geweest). Verdere bijzonderheden zijn uit de historische topografische kaarten niet op te maken. Er zijn geen gegevens over de onderzoekslocatie beschikbaar in het bodeminformatiesysteem van bodemloket. Bij de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn geen voormalige en huidige bedrijven op de locatie, geen slootdempingen, geen ondergrondse tanks, geen informatie over bomkraters op of in de directe omgeving van de locatie en geen bodemonderzoeken bekend. De locatie valt volgens de Omgevingsdienst niet binnen een Wbb-locatie;
- Zintuiglijk is in de opgeboorde grond van geen van de boringen een afwijking vastgesteld. Er is op dit moment daarom geen aanleiding tot verder onderzoek naar asbest in de bodem;
- In het bovengrondmengmonster MMBG 01 is analytisch een licht verhoogde concentratie kwik vastgesteld. In het bovengrondmengmonster MMBG 02 is analytisch een licht verhoogde concentratie lood vastgesteld. In het ondergrondmengmonster MMOG 03 zijn analytisch geen concentraties boven de streefwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen;
- In het grondwatermonster afkomstig uit Pb 1 (peilbuis 1) zijn analytisch geen concentraties boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen.

De lichte verontreinigingen met zware metalen in het mengmonsters van de bovengrond MMBG 01 en MMBG 02 zijn niet te verklaren. De verontreinigingen zijn echter van dien aard, dat deze

geen verdere aandacht behoeven. Zowel in de ondergrond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

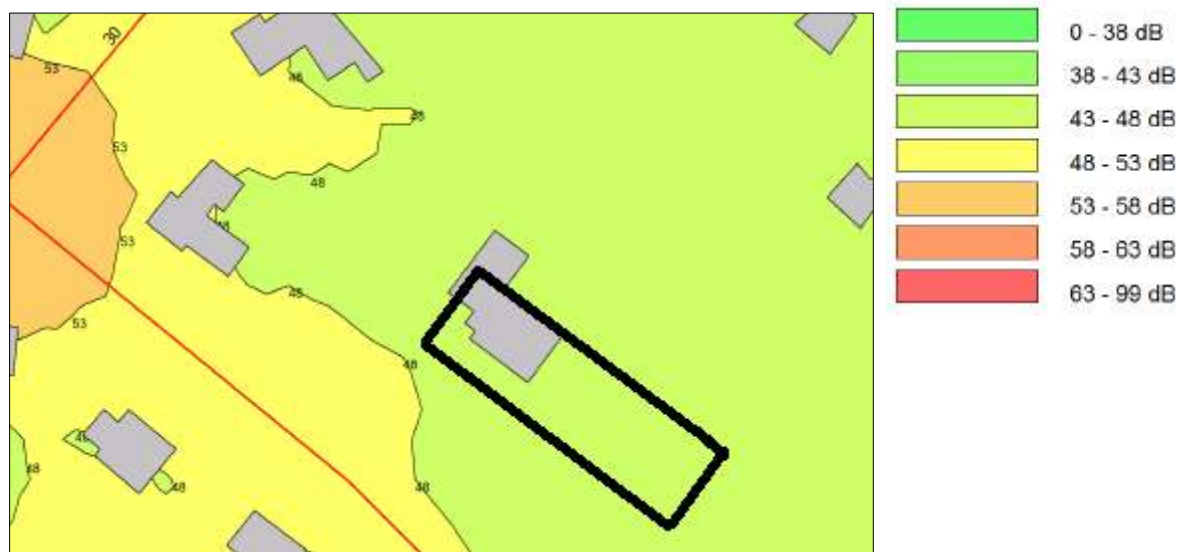
Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt concludeert Hopmans en Peters dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Met betrekking tot de toekomstige activiteiten zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals een bedrijfswoning) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Valckenboschlaan ligt niet in de buurt van een industrieterrein of spoorweg. Het plangebied ligt wel binnen de geluidzone van de Boulevard, een 50 km/u weg. De Valckenboschlaan kent zelf een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze wegen hoeven volgens de Wgh niet te worden beoordeeld, maar voor een goede ruimtelijke ordening is in het beleid van de gemeente (Geluidsnota Gemeente Zeist) vastgelegd dat 30 km/u-wegen worden beoordeeld als 50 km/u-wegen.

De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Boulevard en op de Valckenboschlaan is berekend door de Omgevingsdienst Regio Utrecht. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



Figuur 6: geluidbelasting wegverkeer Valckenboschlaan en Boulevard (gecumuleerd). Het bouwvlak is ingetekend.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

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

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

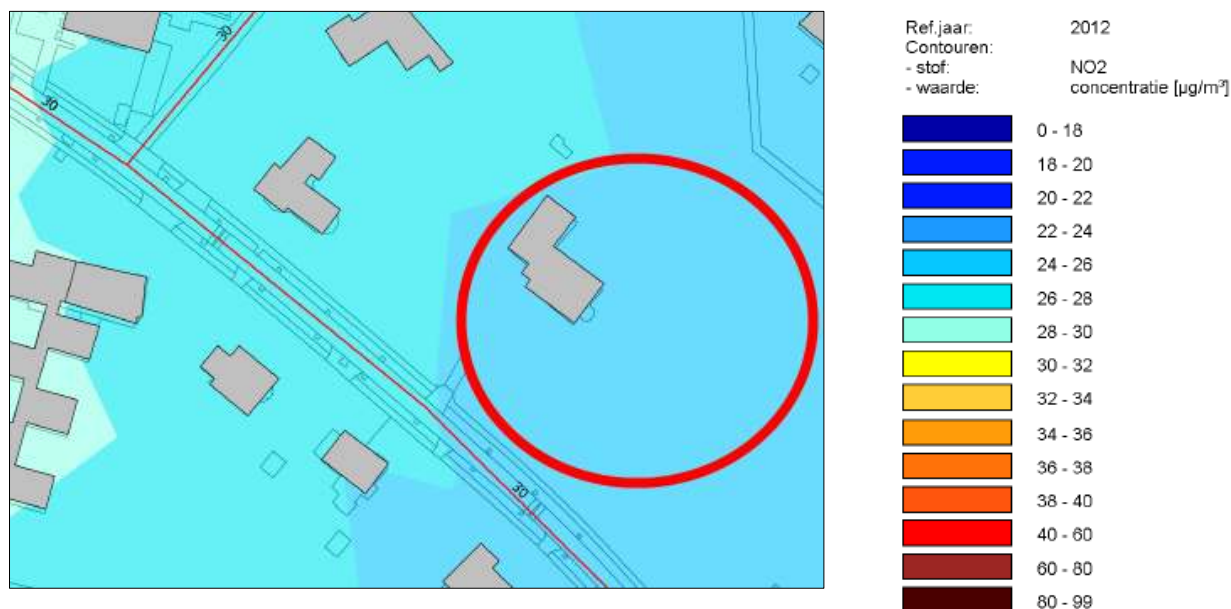
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 2 woningen. De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM.

Luchtnota Zeist 2013-2017

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. In het kader van een goede belangenafweging kan het onwenselijk zijn dat personen worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit, ondanks dat wordt voldaan aan hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Van belang is daarom dat er inzicht is in de luchtkwaliteit.

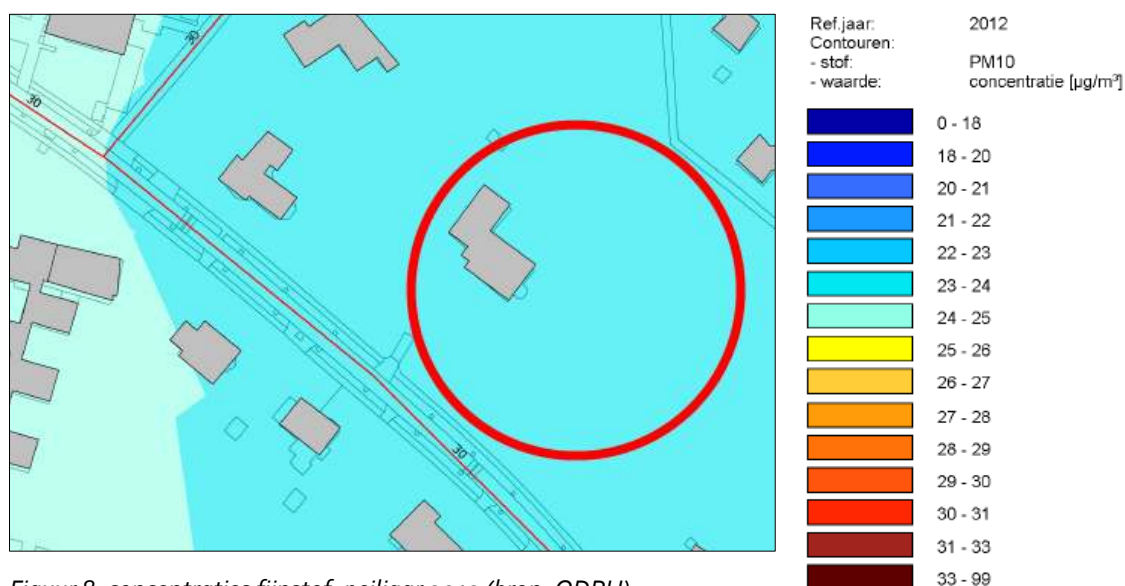
Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de "Luchtnota Zeist 2013-2017" vastgesteld. De luchtnota komt voort uit het Zeister milieubeleid, zoals vastgelegd in het milieubeleidsplan "Milieu op de kaart". Met de luchtnota heeft de gemeente de uitgangspunten van het beleid voor de luchtkwaliteit vastgelegd. De doelstelling is ambitieus: Het blijvend verbeteren van de luchtkwaliteit in Zeist ten einde de gezondheid van bewoners te beschermen tegen de effecten van luchtverontreiniging. De luchtnota is erop gericht om de inwoners in Zeist minder bloot te stellen aan een slechte luchtkwaliteit. In de Luchtnota is een aantal beleidsuitspraken geformuleerd. Eén van de uitgangspunten is dat bij nieuwe ruimtelijke plannen –zoals bestemmingsplannen- het aspect luchtkwaliteit vroegtijdig in de planvorming wordt betrokken.

Bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht is informatie opgevraagd over de bestaande luchtkwaliteitssituatie. Deze is voor het peiljaar 2012 in figuur 7 en 8 in beeld gebracht. Figuur 7 brengt de concentraties stikstofdioxide in beeld. Hieruit blijkt dat de wettelijke grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden.



Figuur 7: concentraties stikstofdioxide, peiljaar 2012 (bron: ODRU)

Figuur 8 brengt de concentraties fijnstof in beeld. Voor fijn stof geldt de grenswaarde van 40 µg/m³ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde. Ook aan deze norm wordt voldaan.



Figuur 8: concentraties fijnstof, peiljaar 2012 (bron: ODRU)

4.1.4. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009) worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen (richtafstanden) voorgeschreven tot milieugevoelige functies. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan (of via het vergunningvrije bouwen) mogelijk is.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan het terrein van “De Lindenhorst”, een instelling van die specialistische jeugdzorg biedt. Binnen het gebied bevindt zich een gevangenis. Dit soort instellingen wordt in de bedrijvenlijst van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering niet expliciet benoemd. “De Lindenhorst” kan worden vergeleken met objecten voor openbaar bestuur, overheidsdiensten en sociale verzekeringen (SBI 84). Op grond van de VNG brochure valt dit type bedrijven onder categorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk”. Ter plaatse van het perceel Valckenboschlaan 8 is een bouwvlak ingetekend met een oppervlakte van ruim 3.600 m². Dit bouwvlak mag tot maximaal 25% worden bebouwd. Dit betekent dat hier ten behoeve van een maatschappelijke functie (school, religie, gezondheidszorg) een gebouw met een oppervlakte van 900 m² en een bouwhoogte van 12 m kan worden gerealiseerd. Door het voorliggende bestemmingsplan verandert de bestemming van het gehele perceel in “Wonen”. Hierdoor wordt de woonfunctie versterkt, terwijl er tegelijkertijd een in potentie hinder veroorzakende locatie komt te vervallen. Voor de omgeving verandert de situatie dus ten goede.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het bouwplan.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de "risicobron" (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen.

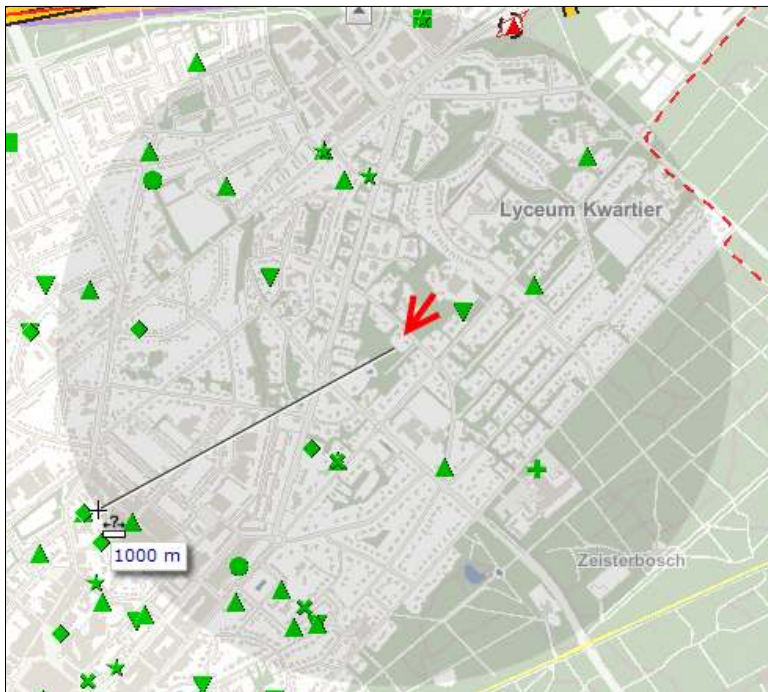
Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied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

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

gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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



Figuur 9: uitsnede risicokaart provincie Utrecht

- Op ongeveer 960 meter ligt aan de Boulevard een Shell tankstation met LPG tank. De afstand tot dit terrein is voldoende groot, zodat geen risico's ontstaan voor het voorliggende plan.
- Over nabijgelegen wegen lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen.
- In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen buisleidingen voor transport van risicovolle stoffen.
- Uit de risicokaart blijkt dat er voor het overige binnen een straal van 1.000 meter geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Hieruit volgt dat het aspect "externe veiligheid" geen belemmering vormt.

4.3. Waterhuishouding

Rijks- en provinciaal beleid

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld.. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Waterplan gemeente Zeist

In 2004 heeft de gemeente Zeist een integraal Waterplan 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.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In dit geval gaat het om een functiewijziging, waarbij de verbouwing hoofdzakelijk inpandig plaatsvindt. Het bebouwd oppervlak neemt niet toe. Het aspect water speelt bij dit bouwplan daarom een beperkte rol.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De "watertoets" is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project bestemmingsplan Valckenboschlaan 8 is op 3 juni 2013 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 "Water Voorop!" en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente Zeist (Waterplan, GRP, Milieubeleidsplan).

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Het hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: via het riool. Het riool wordt aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Grondwaterbeschermingsgebied

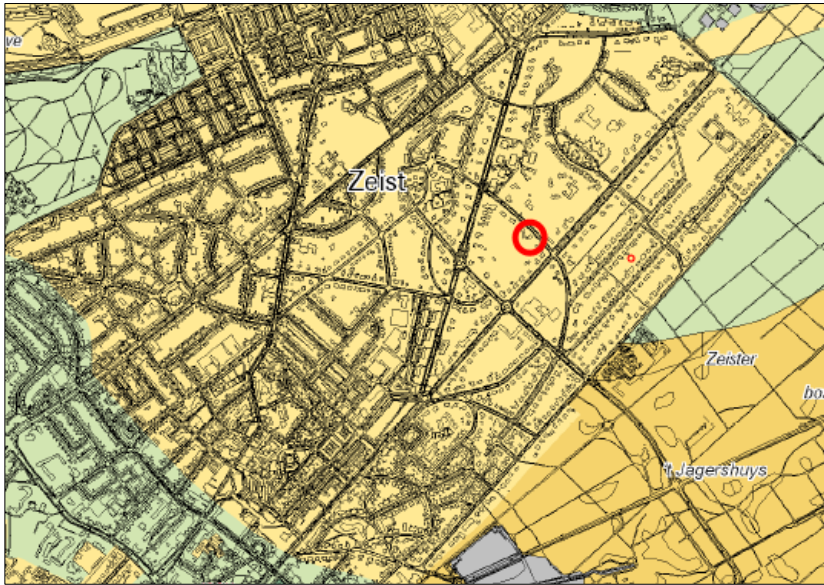
Het plangebied ligt in de grondwaterbeschermingszone van de drinkwaterwinning Zeist. Daarbij gelden eisen omtrent onder meer de kwaliteit van het geïnfiltreerde regenwater. De Provinciale Milieuverordening (PMV) is van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de bijzondere zorgplicht uit de PMV.

Uit de toetsing blijkt dat het plan geen of geringe invloed heeft op de belangen van het waterschap. Met de uitvoering van de hiervoor beschreven maatregelen wordt voldaan aan de voorwaarden van het waterschap. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.4. Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

De gemeente Zeist heeft voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Volgens deze kaart (zie figuur 9) ligt het plangebied in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.



Figuur 10: fragment archeologische beleidsadvieskaart

4.5. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau is uitgewerkt in de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden zoals de EHS en Natura 2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dit kader niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen:

een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken.

De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit "tabel 2" en "tabel 3" van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.



Foto's bestaande tuin en vijver

Door Zoon Ecologie is een quickscan uitgevoerd (Quickscan Natuur Valkenboschlaan 8, d.d. 15 april 2013). Zoon concludeert dat het plan geen significante negatieve invloed heeft op naburige beschermde gebieden (Zeisterbosch). Wel zal het huidige bestand aan boomholten voor vogels en vleermuizen afnemen. Bomen die op termijn geschikte holten kunnen opleveren zijn aanwezig, maar zullen deels ook niet te handhaven zijn. Door het plan wordt het ecologisch functioneren voor deze soorten waarschijnlijk negatief beïnvloed. Om aan te tonen/uit te sluiten dat deze soorten daadwerkelijk voorkomen, is aanvullend onderzoek uitgevoerd. In het rapport "Bomen, flora en fauna Valckenboschlaan 8 Zeist", d.d. 25 juni 2013, is een verslag opgenomen van het aanvullend onderzoek. De conclusies zijn:

- Door het plan wordt een voortplantingsplaats voor de bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander bedreigd. Het gaat om een kunstmatige vijver. De aangetroffen amfibiesoorten zijn beschermd volgens tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Het is dus niet nodig om een ontheffing aan te vragen.
- Er worden geen verblijfplaatsen van vogels of vleermuizen bedreigd.
- 16 vergunningsplichtige bomen zullen moeten wijken. 9 andere bomen kunnen wellicht behouden blijven, maar kunnen waarschijnlijk op termijn niet gehandhaafd blijven. Voor de 16 bomen zal een omgevingsvergunning voor de activiteit "kappen" worden aangevraagd.

Naar aanleiding van de bomeninventarisatie is in overleg met de initiatiefnemer besloten om de bouwvlakken te "verschuiven". Gevolg is dat de woningen wat verder van de Valckenboschlaan worden gesitueerd, waardoor tevens de afstand tot de beukenrij aan de oostzijde van de rechterwoning wordt vergroot. De beuken kunnen hierdoor gehandhaafd blijven.

Bij uitvoering van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht. De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Bovendien zijn alle broedende vogels en hun nesten beschermd op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet

4.6. Verkeer en parkeren

De Valckenboschlaan is een rustige woonstraat met een beperkte verkeersintensiteit. De ontwikkeling van twee nieuwe woningen zal hierin geen verandering brengen. De bestaande uitrit blijft gehandhaafd.

Naar verwachting zal voor de tweede woning een extra uitrit worden aangevraagd. Zodra de bouwplannen concreet zijn zal voor dit onderdeel een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Bij de aanvraag zal rekening worden gehouden met het "Beleid uitwegen gemeente Zeist", zoals vastgesteld op 30 oktober 2012.

De bestaande villa was in gebruik als kantoor. Op grond van de "Parkeerbeleidsnota Zeist" hanteert de gemeente Zeist de normen van het CROW. Voor een kantoorvilla met een oppervlakte van ca. 650 m² leidt dit tot een parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen. De kantoorfunctie verdwijnt, het terrein wordt gesplitst in twee woonpercelen. Hiervoor geldt een norm van $2 \times 2,1 = 4,2$ parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte zal dus sterk afnemen. Op het perceel is voldoende ruimte om te parkeren.



Foto's bestaande inrit en parkeerplaats

5. Planopzet

Het bestemmingsplan "Valckenboschlaan 8" bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemming en gaat vergezeld van deze toelichting.

Verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) . Op de verbeelding is de bestemming "Wonen" weergegeven.

Planregels

Voor de systematiek is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de planregels van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.". In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Artikelsgewijze toelichting

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Artikel 1 en 2: Begrippen en wijze van meten

In de standaardregels zijn de begripsomschrijvingen en de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2012.

Artikel 3: Tuin

Conform de systematiek van bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." is een deel van het perceel bestemd als "Tuin". In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan.

Toegestaan zijn uitsluitend bestaande gebouwen en bestaande overkappingen, erkers en ingangspartijen en andere bouwwerken.

Artikel 4: Wonen

Het perceel aan de Valckenboschlaan is grotendeels bestemd als "Wonen". Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens een afstand aangehouden moeten worden van minimaal 8 meter. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat beide woningen te dicht op elkaar worden gebouwd, het geen afbreuk zou doen aan het bebouwingsbeeld aan de Valckenboschlaan (openheid, villa's op ruime kavels). De maximale goothoogte en hoogte bedragen respectievelijk 7,5 en 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij een minimale afstand van 5 meter tot de voorgevelrooilijn geldt, een maximale goothoogte van 3 meter en een hoogte van 4,5 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag in beginsel maximaal 40 m² bedragen. Deze gezamenlijke oppervlaktemaat mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m². Tot slot mag de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, inclusief de gronden met de bestemming "Tuin". De regeling sluit aan op de regeling uit het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o."

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6: Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet. Ook is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Om te voorkomen dat gronden worden gebruikt strijdig met de bestemming, zijn de algemene gebruiksregels opgenomen.

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels

De aanduiding "milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied" is opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen. De Provinciale Milieuverordening is in dit kader leidend.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ongeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het gaat hierbij om:

- bebouwing t.b.v. nutsvoorzieningen
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen op de plankaart in beperkte mate worden verschoven.

Artikel 11: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Om de aanwezige houtopstanden te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het kappen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden.

Artikel 12: Overgangsbepalingen

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

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

Artikel 13: Slotregel

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het voorliggende bouwplan (de bouw van twee woningen) is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zeist is een exploitatieovereenkomst gesloten.

6.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het voortraject heeft overleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de provincie Utrecht. Beide instanties hebben te kennen gegeven te kunnen instemmen met het initiatief. Naar aanleiding van de reactie van HDSR is de waterparagraaf op onderdelen aangepast.

6.3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 november t/m 26 december 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de organisatie die de zienswijze heeft ingediend, de gemeente en de initiatiefnemer. Naar aanleiding van dit overleg is het bestemmingsplan aangepast. Aan de planregels is een nieuw artikel toegevoegd (artikel 11). Om de aanwezige houtopstanden te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het kappen en rooien van bomen. Naar aanleiding van deze aanpassing is de zienswijze ingetrokken.

Motivering

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om herontwikkeling van het perceel Valckenboschlaan 8 mogelijk te maken. Het biedt de mogelijkheid om hier twee nieuwe woningen te realiseren. In deze toelichting is ingegaan op de relevante beleidskaders en de omgevingsaspecten. Conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar wordt geacht omdat:

- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- geen negatieve effecten optreden voor eventueel aanwezige flora en fauna;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

BIJLAGEN

- Bodemonderzoek, Hopman en Peters Milieutechniek (rapport nummer 13 P 070), d.d. 12 april 2013
- Quickscan Natuur Valkenboschlaan 8, Zoon Ecologie, d.d. 15 april 2013
- Bomen, flora en fauna Valckenboschlaan 8 Zeist, Zoon ecologie, d.d. 25 juni 2013