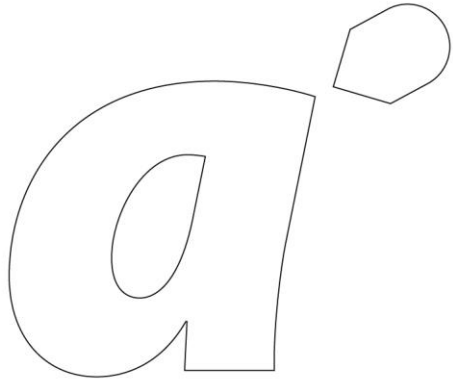




**Gemeente / Zeist**  
**Ruimtelijke onderbouwing / Berkenlaan 38A Zeist**



**Gemeente / Zeist**

**Ruimtelijke onderbouwing / Berkenlaan 38A Zeist**

|               |                                                                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever | Mevr. C. Kempen                                                                                                                                                                           |
| Opdrachtnemer | amer /ruimtelijke ontwikkeling<br>Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort<br>033-4621623 / <a href="mailto:bureau@amer.nl">bureau@amer.nl</a> /<br><a href="http://www.amer.nl">www.amer.nl</a> |
| status        | definitief                                                                                                                                                                                |
| projectnummer | 19-550                                                                                                                                                                                    |
| datum         | 20 februari 2015                                                                                                                                                                          |



# Inhoudsopgave

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                            | <b>3</b>  |
| Hoofdstuk 1 Inleiding                                         | 5         |
| 1.1 Aanleiding                                                | 5         |
| 1.2 Doel                                                      | 5         |
| 1.3 Plangebied                                                | 6         |
| Hoofdstuk 2 Planbeschrijving                                  | 7         |
| 2.1 Huidige situatie                                          | 7         |
| 2.2 Toekomstige situatie                                      | 7         |
| 2.3 Stedenbouwkundige paragraaf                               | 8         |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader                                      | 12        |
| 3.1 Rijksbeleid                                               | 12        |
| 3.2 Provinciaal en regionaal beleid                           | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                       | 13        |
| Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid | 16        |
| 4.1 Inleiding                                                 | 16        |
| 4.2 Milieuaspecten                                            | 16        |
| 4.3 Water                                                     | 20        |
| 4.4 Natuur                                                    | 21        |
| 4.5 Cultuurhistorie en archeologie                            | 23        |
| 4.6 Verkeer en parkeren                                       | 24        |
| 4.7 Economische uitvoerbaarheid                               | 25        |
| 4.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                          | 25        |
| Hoofdstuk 5 Conclusie                                         | 27        |
| <b>Bijlagen bij de Toelichting</b>                            | <b>29</b> |
| Bijlage 1 Akoestisch onderzoek                                | 31        |
| Bijlage 2 Asbestonderzoek                                     | 33        |
| Bijlage 3 Bezonningsstudie                                    | 35        |
| Bijlage 4 Natuuronderzoek                                     | 37        |
| Bijlage 5 Watertoets                                          | 39        |
| Bijlage 6 Brief 25 januari 2013                               | 41        |



# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Berkenlaan 38A in Zeist staat een gebouw dat reeds decennia lang in gebruik is als woning. Op 4 juli 2014 is de woning, na uitvoerige navraag bij de gemeente over de status van het pand, gekocht door initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn voornemens de woning te moderniseren. Zij hebben op 30 april 2014 een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor het aanpassen van de daglichtopeningen in de gevels en voor het verhogen van het dak en de begane grondvloer met circa 58 cm. Op 21 juli 2014 is hiervoor vergunning verleend (OV20140561).

Tijdens de bezwaarperiode is gebleken dat de kelder onder het gebouw (en de lichtopeningen) zonder vergunning is gebouwd. De omgevingsvergunning had daarom niet verleend kunnen worden. Waardoor de gewenste modernisering niet kan plaats vinden.

Tijdens de bezwaarperiode is gebleken dat de kelder onder het gebouw (en de lichtopeningen) zonder vergunning is gebouwd. Daarnaast heeft de woning in het vigerende bestemmingsplan Zeist-Noord geen bouwvlak. De omgevingsvergunning voor de verbouwwerkzaamheden had daarom niet verleend kunnen worden. Waardoor de gewenste modernisering niet kan plaats vinden.

Tevens is op het perceel een dubbele garage aanwezig waarvoor in het verleden geen vergunning is verleend. Initiatiefnemers willen de dubbele garage blijven gebruiken.

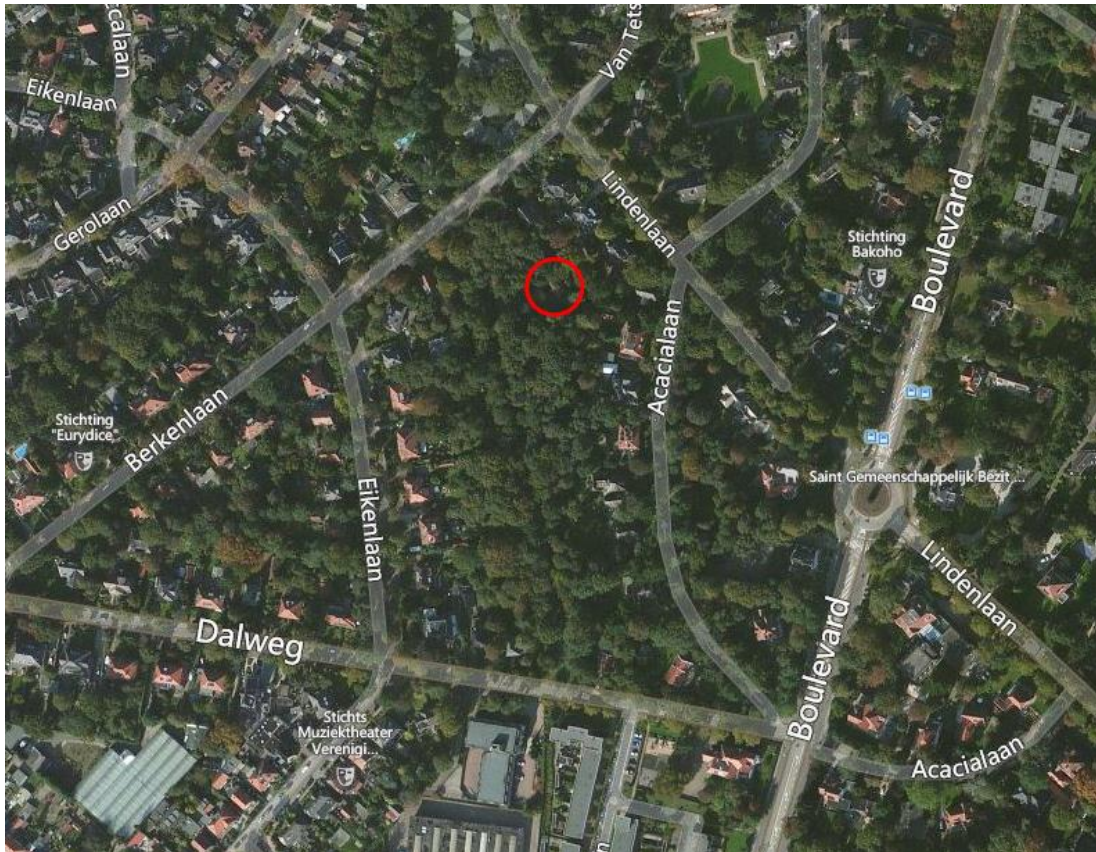
## 1.2 Doel

Het doel van dit document is het leveren van een ruimtelijke onderbouwing voor de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die erop is gericht het gehele gebouw en gebruik daarvan als woning aan de Berkenlaan 38A in Zeist planologisch in overeenstemming te brengen met de bestaande feitelijke situatie. Hiervoor zal worden aangetoond dat een woning op deze locatie stedenbouwkundig en milieutechnisch aanvaardbaar is. Daarnaast maakt de modernisering van de woning onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Ook wordt met de afwijkingsprocedure de dubbele garage en het gebruik daarvan planologisch in overeenstemming gebracht met de bestaande feitelijke situatie.

Er is daarvoor gekeken of het bouwplan past binnen het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheden, of er bezwaren zijn vanuit de planologische of milieutechnische aspecten en of de economische uitvoerbaarheid kan worden gegarandeerd.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied omvat het perceel Berkenlaan 38A in Zeist. Dit perceel ligt ten noordoosten van het centrum van Zeist. Het plangebied wordt ontsloten via de Berkenlaan en ligt vlakbij de Lindenlaan, Acacialaan en Eikenlaan. De woningen aan deze straten bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap in het hogere prijssegment.



*Afbeelding - Globale ligging plangebied (bron: Bing Maps)*

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### *Historie*

Uit het gemeentelijk en kadastraal archief blijkt dat in 1959 door de gemeente toestemming is gegeven om een houten schuur te bouwen op het terrein achter Lindelaan 6 te Zeist.

Daaropvolgend heeft er in januari 1963 een overdracht plaatsgevonden, waarbij de heer Romeijn een perceel tuingrond in eigendom heeft gekregen. Dit perceel is kadastraal bekend als: Gemeente Zeist, sectie H, nummer 2524. De heer Romeijn had bij de overdracht zijn woonadres elders in Zeist.

In 1977 heeft de heer Romeijn een vergunning aangevraagd voor het bouwkundig wijzigen van de houten schuur. Uit de aanvraag blijkt dat het houten gebouw als dagverblijf moet gaan fungeren. Voor het bouwkundig wijzigen is een vergunning verleend. Het gebouw is feitelijk het hoofdgebouw op het perceel.

Eind 1980 heeft de gemeente geconstateerd dat in de kruipruimte de funderingsmuren zijn aangepast, waardoor een kelder met een vrije hoogte van 1,90 meter was gecreëerd.

Daarnaast is toen geconstateerd dat in het gebouw door de heer Romeijn ook wordt overnacht, waarmee hij de pand feitelijk gebruikte als woning. Tussen eind 1980 en juni 1982 heeft de gemeente opgetreden tegen de overtreding van het bestemmingsplan door middel van een handhavingstraject. Uiteindelijk is er eind juni 1982 een aanschrijving gedaan om de zonder vergunning aangebrachte stenen trap naar de kruipruimte onder de begane grondvloer en de in de kruipruimte geplaatste deuren en deurkozijnen te verwijderen.

In de loop der tijd is er een dubbele garage geplaatst, waarvoor geen vergunning is verleend. Op 23 oktober 1986 is de garage bij een controle ter plaatse geconstateerd door de gemeente. Hiervan is door de behandelend ambtenaar melding gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders.

In 1998 is verzocht de woning een eigen huisnummer te geven. De gemeente heeft de woning Berkenlaan 38A toegewezen. Van 10 september 1998 tot 25 mei 2012 heeft de heer Romeijn ingeschreven gestaan op het adres Berkenlaan 38A. Uit de WOZ/OZB gegevens blijkt dat het pand Berkenlaan 38A in ieder geval sinds 1998 wordt aangeslagen als woning. Waarschijnlijk al langer dan 1998, maar dit kan door een conversie naar andere belastingsoftware niet worden geraadpleegd. Verder heeft het pand in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen de status: Verblijfsobject in gebruik. In de BAG is geregistreerd dat het pand de woonfunctie heeft.

Uit bovenstaande informatie blijkt dat het gebruik van het pand als woning bij de gemeente al decennia bekend is. Echter, sinds de aanschrijving van 1982 en de constatering in 1986 is er door de gemeente niet gehandhaafd op het gebruik van het pand als woning.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zeist-Noord in 2009 hebben de gronden en de woning de bestemming Wonen gekregen, maar abusievelijk geen bouwvlak. De gemeente heeft niet de intentie gehad om het wonen in de woning te verbieden, noch zijn er handhavingsverzoeken van omwonenden ontvangen.

### 2.2 Toekomstige situatie

In juli 2014 is het pand door de erven van de heer Romeijn verkocht als woning. Initiatiefnemers hebben het pand gekocht nadat de gemeente de status van het pand als woning meermalen heeft bevestigd. De nieuwe eigenaren zijn voornemens de woning te moderniseren.

Bij de verbouwing zal de begane grondvloer met circa 58 cm worden verhoogd en het dak met 40 centimeter om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit. Hierdoor komt de goot op 3,0 m te liggen en de nok op 4,7 m.

Door de verhoging van de begane grondvloer wordt de kelder geschikt om te gebruiken als souterrain voor slaapkamers en een badkamer. Door het verhogen van de begane grondvloer is het noodzakelijk om de gevelindeling enigszins aan te passen. De raam- en deurkozijnen worden gelijk getrokken met de ligging van de nieuwe begane grondvloer. Op de begane grond komen bij de keuken openslaande deuren en zal een raam een kwartslag worden gedraaid. De smalle ramen tussen maaiveld en de begane grondvloer zorgen voor lichttoetreding in het souterrain.

De voetprint van de woning blijft gelijk. Verder zal de woning worden geïsoleerd conform de hiervoor geldende normen.

## 2.3 Stedenbouwkundige paragraaf

De stedenbouwkundige paragraaf gaat in op welke aspecten van belang zijn om de modernisering van de woning aanvaardbaar te achten zijn omgeving en de omwonenden.

### *Beschrijving bestaande woning*

De bestaande woning heeft aan de achtergevel een goothoogte van 2,8 meter. De nokhoogte is 4,3 meter. In de omgeving van de woning staat het bestemmingsplan voor woningen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe. De bestaande woning blijft duidelijk lager dan de woningen in de omgeving.

Het kleurgebruik is ingetogen. Zowel de dakpannen als de gevelbekleding hebben een donkere bruine kleur. Dit zorgt ervoor dat de woning goed past in de groene bosrijke omgeving waarin het staat. In de achtergevel zijn kleine ramen aanwezig.



*Afbeelding: De te moderniseren woning*

### *Relevante ruimtelijke aspecten bij modernisering woning*

Hieronder wordt puntsgewijs aangegeven welke ruimtelijke aspecten van belang zijn, om de modernisering aanvaardbaar te laten zijn voor zijn omgeving en de omwonenden.

- De gevelbekleding van de huidige gevels is donker van kleur en heeft een houtachtige uitstraling. Bij de modernisering dienen de gevels tevens bekleed te worden met een materiaal met een houtachtige uitstraling in een donkere kleur.
- Het heeft sterk de voorkeur om de ramen uit de bestaande achtergevel te verwijderen, omdat de achtergevel van de woning dicht bij de perceelsgrens staat. Hiermee wordt de privacy van omwonenden vergroot en hebben omwonenden geen last (meer) van uitstraling van licht vanuit het woning. Met het uitvoeren van dit aspect vindt er een duidelijke verbetering plaats van de privacy van omwonenden.
- De goothoogte dient zo min mogelijk verhoogd te worden, zodat de wand waartegen de omwonenden kijken zo min mogelijk van de bestaande situatie afwijkt en de schaduwomvang van het gebouw zo min mogelijk wordt vergroot. De maximale verhoging die acceptabel is, is 20 centimeter. Dit houdt dus in een maximale toegestane goothoogte van 3,0 meter.
- Verhoging van de nokhoogte heeft voor omwonenden een minder groot effect. Dit komt omdat de nok verder van de perceelsgrens ligt dan de gevel met de goot. Maar ook hier geldt, dat de nokhoogte zo min mogelijk verhoogd dient te worden. Een verhoging van maximaal 50 centimeter is aanvaardbaar.
- De voetprint dient gelijk te blijven. Vergroting van de voetprint leidt immers tot een grote verandering van het aanzicht van de woning vanuit de achtertuinen van de woningen aan de Lindenlaan.
- De dakvorm dient een zadeldak te zijn of een afgeleide vorm daarvan, net zoals in de bestaande situatie.
- Ook de materialisering van het dak dient zoveel mogelijk overeen te komen met de huidige situatie. De nieuwe dakpannen dienen een donkere matte kleur te hebben. Lichte, felle en/of glimmende dakpannen worden sterk afgeraden.

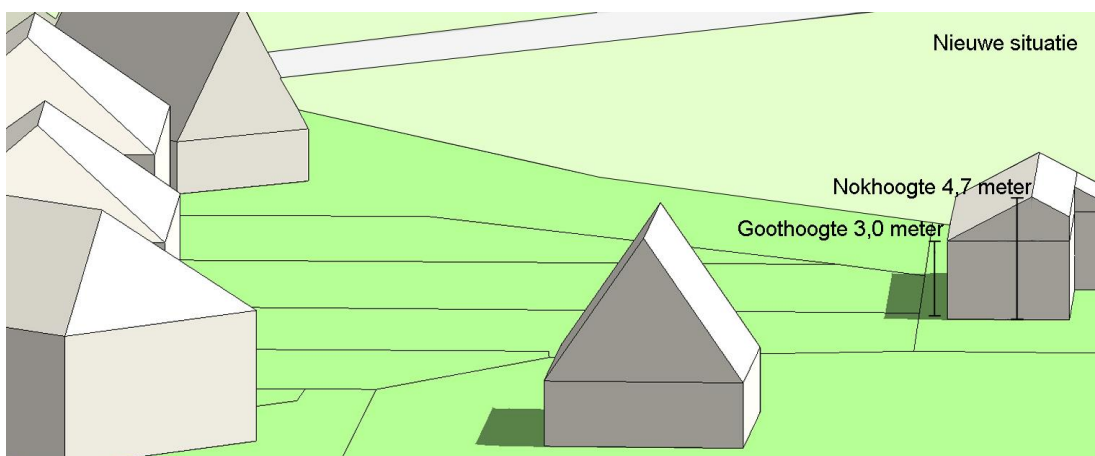
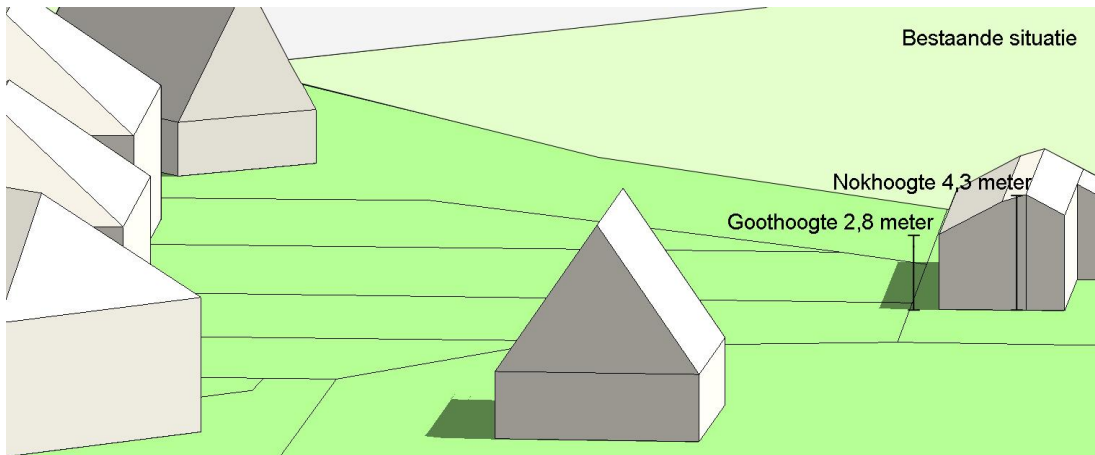
### *Het bouwplan*

In het bouwplan blijft de woning exact op dezelfde plaats staan. Daarnaast blijft de voetprint gelijk. De gevels krijgen een potdeksel gevelbekleding in een donkere kleur. Deze gevelbekleding past goed bij een natuurlijke omgeving en komt veelvuldig voor in de materialisering van woningen in de nabijheid.



*Potdeksel gevelbekleding van een woning aan de Berkenlaan*

Ook de dakpannen krijgen een donkere niet glimmende kleur. De ramen worden verwijderd in de achtergevel, om de omwonenden zoveel mogelijk tegemoet te komen in hun privacy. De nokhoogte wordt 40 cm verhoogd en de goothoogte van de achtergevel wordt verhoogd met 20 cm.



#### *Bestaande dubbele garage*

De bestaande dubbele garage staat rechts naast de woning. De garage heeft een afmeting van 30,8 m<sup>2</sup> en een hoogte van 2,4 m. Een beperkt deel van de dubbele garage ligt in het voorerfgebied van de woning.

#### *Conclusie*

De modernisering houdt een minimale verandering in van het oorspronkelijke gebouw. Het toepassen van een potdeksel gevelbekleding en het verwijderen van de ramen in de achtergevel hebben een positief effect op de omgeving.

De minimale verhoging van de goot- en nokhoogte leidt tot een minimale tot verwaarloosbare vergroting van de schaduwomvang van de woning (zie de bezonningsstudie hieronder en bijlage 3 Bezonningsstudie). In de omgeving van de woning staat het bestemmingsplan voor woningen een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter toe. De bestaande woning blijft duidelijk lager dan de woningen in de omgeving.

De afmetingen van de dubbele garage voldoen aan de eisen aan de omvang voor een bijgebouw bij een woning die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Zeist-Noord. Een beperkt deel van de dubbele garage ligt niet in het achtererfgebied van de woning. Gezien ligging van het perceel ten opzichte van de openbare weg en de indeling van het perceel wordt deze afwijking stedenbouwkundig niet relevant geacht. Door de ruime afstand tot de openbare weg en de ligging van de dubbele garage achter op het perceel zijn er geen negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit van de omliggende woonstraten.

De modernisering van de bestaande woning, zoals in deze paragraaf beschreven, en het planologisch vastleggen van de bestaande dubbele garage wordt daarom aanvaardbaar geacht in zijn omgeving en voor omwonenden.

#### BESTAANDE SITUATIE



#### NIEUWE SITUATIE



*Afbeelding: Bezonningsstudie*

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) richt het Rijk zich op zaken die voor Nederland van algemeen van belang zijn.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de algemene regels aan, waar bestemmingsplannen, beheersverordeningen en ruimtelijke onderbouwingen aan moeten voldoen. Deze regels zijn vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op deze belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Voor het plangebied zijn in de SVIR en het Barro geen specifiek beleid of regels opgenomen. Het plan past als zodanig binnen het beleid van het Rijk.

#### 3.1.2 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.

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).

In onderhavige situatie wordt feitelijk een bestaande woning planologisch vastgelegd. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Er is zodoende geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2012)

De provincie beschrijft in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) het ruimtelijk beleid tot 2028. De provincie wil een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. Hierbij wordt ingezet op drie belangrijke pijlers: een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en een landelijk gebied met kwaliteit. Deze pijlers leiden tot de volgende twee beleidsuitgangspunten die als startpunt van de structuurvisie dienen:

- *accent op de binnenstedelijke opgave*  
De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag van vergroting van het draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer en het vermindert de druk op het landelijk gebied. Ook het verminderen van kantoren en het herstructureren van bedrijventerreinen vallen binnen deze binnenstedelijke opgave. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- *behoud en versterking kwaliteit landelijk gebied*  
De cultuurhistorische waarden in de provincie dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied, daarnaast is de landbouw een belangrijke drager van het agrarisch cultuurlandschap. Dit vraagt om mogelijkheden van rood-voor-groen-constructies en ruimte voor economisch duurzame landbouw.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee past het plan binnen het beleid van de provincie.

### 3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de beleidsuitgangspunten vastgelegd die zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn regels opgenomen die direct doorwerken in de ruimtelijke plannen van gemeenten.

In de verordening is het plangebied aangeduid als Stedelijk gebied. Binnen deze aanduiding zijn woningen toegestaan. Hiermee past het plan binnen de verordening van de provincie.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Zeist 2020

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.

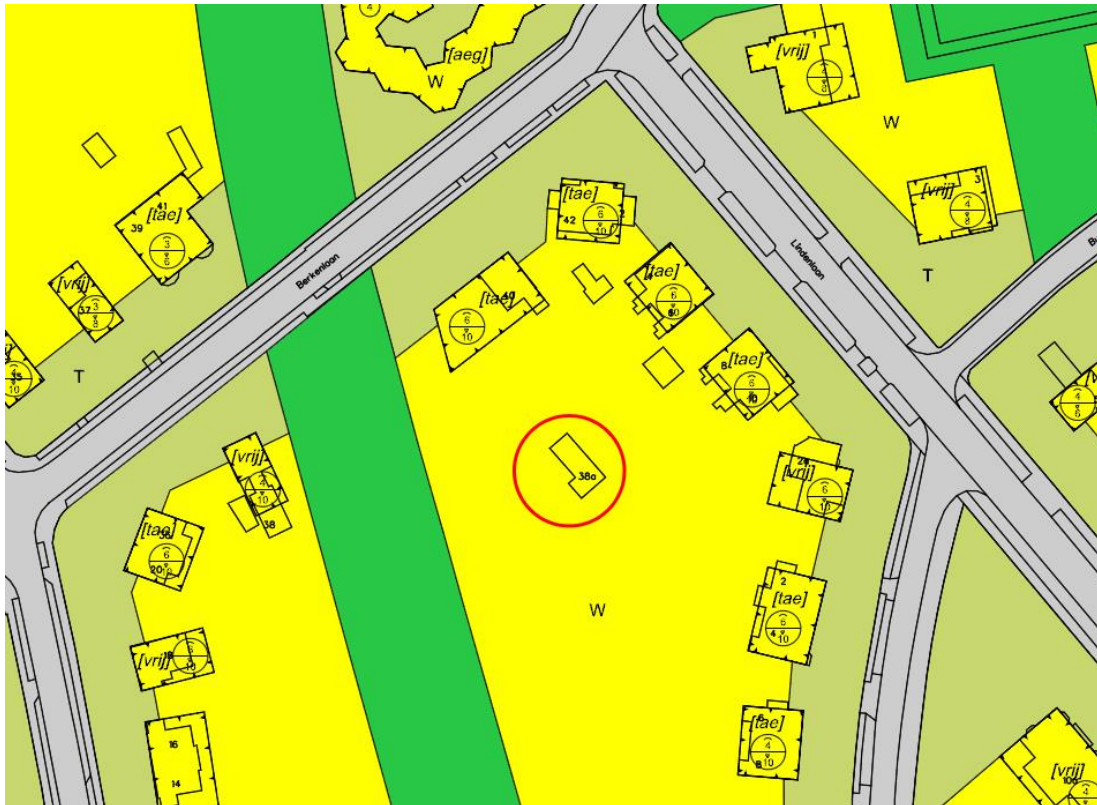
Daarnaast is het een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. In de structuurvisie worden tien belangrijke keuzes gemaakt voor de gemeente Zeist. De keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat.

In de structuurvisie staat met betrekking tot het onderdeel wonen dat kwaliteit voorop staat. Kwaliteit is hierbij onder andere het zorgen voor woonbehoefte van alle inwoners. Het creëren van ruimte voor senioren, voor starters en voor middeninkomens is daarbij van groot belang. Onderhavig plan kan derhalve bijdragen aan de kwaliteit doordat de bestaande woning is bedoeld voor starters.

### 3.3.2 Bestemmingsplan 'Zeist Noord'

Het planologisch regime dat gold ten tijde van de vergunningverlening van het pand in 1978 was het Uitbreidingsplan Waterwingebied uit 1962. In 2009 heeft de gemeente Zeist dit Uitbreidingsplan vervangen met de vaststelling het bestemmingsplan 'Zeist Noord'.

De woning heeft in het bestemmingsplan 'Zeist Noord' de bestemming 'Wonen'. Binnen de plansystematiek mogen nieuwe woningen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de kaart van het bestemmingsplan ontbreekt het bouwvlak om de woning. De realisatie van het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken is een omgevingsvergunning nodig met onderhavige ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplankaart Zeist Noord.

### 3.3.3 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.

Duurzaam bouwen is een belangrijk aandachtspunt bij de modernisering van de woning. Zo zal de woning voor een groot gedeelte ramen krijgen van geïsoleerd HR++ glas. De buitengevel zal worden vervangen, waarbij nieuwe isolatie gebruikt wordt. Binnen wordt een cv haard gerealiseerd waarbij, door middel van de vrijkomende warmte, water wordt opgewarmd en wordt opgeslagen in een buffervat. Dit opgewarmde water wordt gebruikt voor zowel de vloerverwarming als voor tapwater. Hierdoor wordt het verbruik van gas en uitstoot van CO<sub>2</sub> geminimaliseerd. Zowel de verbeterde isolatie als het buffervat zorgen voor een reductie van de CO<sub>2</sub> uitstoot.

# Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid

## 4.1 Inleiding

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.), maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

## 4.2 Milieuaspecten

### 4.2.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

#### ***Dit plan***

De functie van het plangebied wordt met onderhavig plan niet gewijzigd. Sinds de jaren '80 is er reeds sprake van wonen en dit zal zo blijven in de nieuwe situatie. De locatie van de woning blijft gelijk.

De vorige eigenaar heeft een onderkelderde woning en twee garages voor privégebruik gebouwd. De grond die bij uitgraven van de kelder vrijkwam is in de buurt van de woning geplaatst, waardoor een heuveltje is ontstaan. Uit bodemloket.nl en het Geoloket van de ODRU blijkt dat in de wijk Valkenbosch er sprake is van enkele Wbb-locaties (waaronder de voormalige remise van de spoorlijn) en van (voormalige) ondergrondse tanks. Op de dichtbij gelegen Lindelaan zijn meerdere woningen met ondergrondse HBO-tanks aanwezig (nummers 4, 6, 8). Bij al deze woningen is een KIWA-gesaneerde ondergrondse tank in de achtertuin aanwezig (geweest). De achtertuinen van deze woningen grenzen aan het perceel Berkenlaan 38A. Bij geen van de gesaneerde tanks is een significante bodemverontreiniging in de bodem en/of grondwater geconstateerd. Er wordt niet verwacht dat de aanwezigheid van deze ondergrondse tanks een negatieve invloed op de bodemgesteldheid van de locatie Berkenlaan 38A heeft gehad.

De locatie is zodoende niet verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Daarbij wordt bij de geplande verbouwing niet buiten de bestaande fundering gebouwd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

#### ***Conclusie***

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### 4.2.2 Asbest

Woningen die gebouwd zijn voor 1994, zijn verdacht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Bij een renovatie is het van belang voor de gezondheid om inzichtelijk te hebben of er asbesthoudende of asbestverdachte materialen in de woning aanwezig zijn.

Gezien het bouwjaar van de bestaande woning, 1978, is in november 2014 asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 Asbestonderzoek). Tijdens de inspectie ter plaatse is in de daksingels 1 asbestverdacht materiaal bemonsterd voor nadere analyse in het laboratorium. Uit deze analyse is gebleken dat het monster niet asbesthoudend is.

Naast de woning is een dubbele garage aanwezig. In de dubbele garage gaan geen renovatie-/sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een asbestinventarisatie in de dubbele garage is daarom niet verplicht.

### **Conclusie**

Het aspect asbest vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### **4.2.3 Geluid**

In 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden de volgende geluidsgevoelige objecten genoemd:

- a. woningen;
- b. onderwijsgebouwen;
- c. ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- d. bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder b; een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

### ***Dit plan***

Aangezien railverkeer en industrielawaai niet aan de orde zijn in het plangebied, is in november 2014 onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai. Onderzocht is de optredende geluidbelastingen vanwege nabij gelegen wegen en het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en, voor zover van toepassing, aan het gemeentelijk geluidbeleid (zie bijlage 1 Akoestisch onderzoek).

De woning in het plangebied is krachtens de Wet geluidhinder gelegen binnen de geluidzone van een aantal omringende wegen:

- Acacialaan;
- Berkenlaan;
- Boulevard;
- Eikenlaan;
- Lindenlaan.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de omliggende wegen ten hoogste 41 dB bedraagt inclusief aftrek conform art 110g Wgh. Daarmee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. De Wet geluidhinder legt geen verdere restricties op aan het plan.

Ook de gecumuleerde berekende geluidbelastingen blijven ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### **4.2.4 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

#### ***Dit plan***

Onderhavig plan staat geen andere functie toe dan de reeds aanwezige woonfunctie. Een significante toename van het aantal verkeersbewegingen is zodoende niet te verwachten. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geldt dat de Gemeente Zeist, zoals beschreven in de Luchtnota van 12 mei 2013, als uitgangspunt hanteert 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 bestemming mogen worden geprojecteerd. Om grond van dat uitgangspunt is voor onderhavig plan geen inzicht nodig in de luchtkwaliteit ter plaatse.

#### ***Conclusie***

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### **4.2.5 Externe veiligheid**

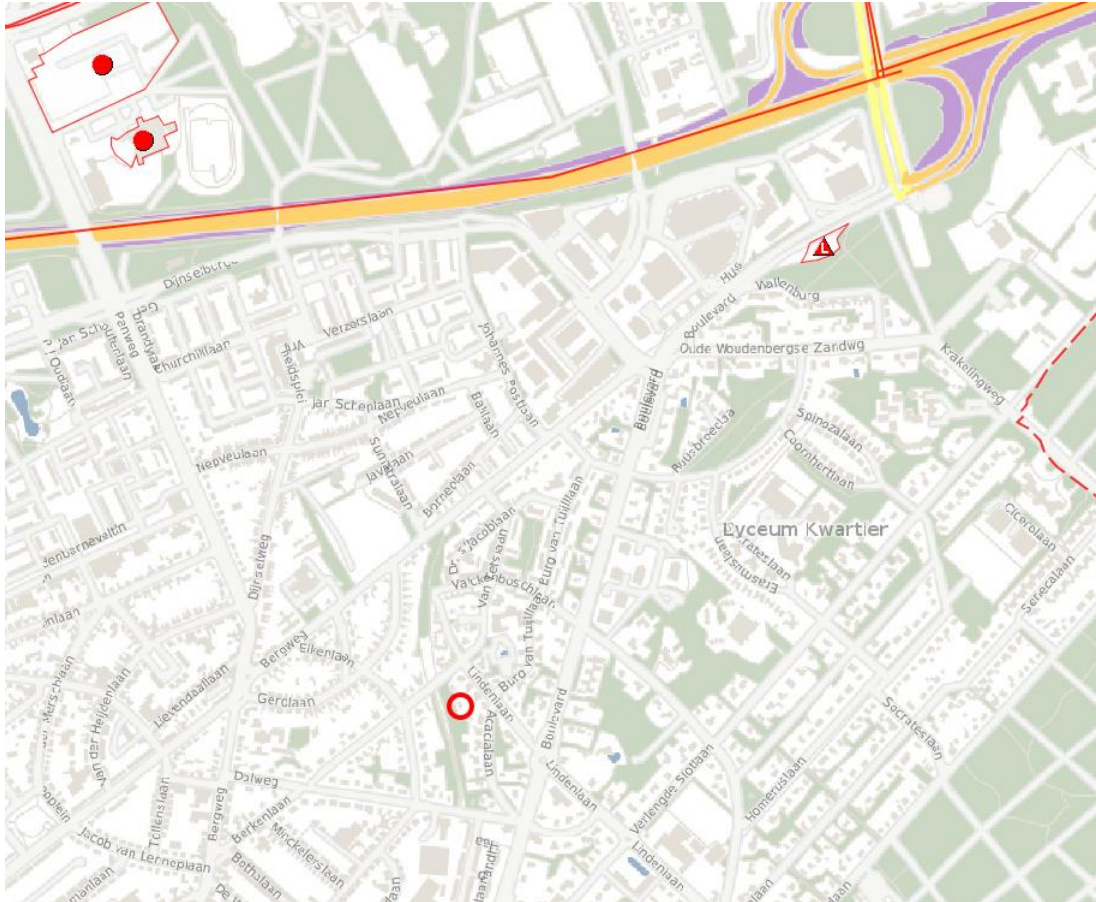
Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Tevens wordt de mogelijke invloed van elektromagnetische straling beschouwd.

#### ***Dit plan***

In het kader van de externe veiligheid is de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) van het Interprovinciaal overleg (Ipo) geraadpleegd.



*Afbeelding - Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)*

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat op ruim een kilometer afstand een Shell tankstation, een DPO buisleiding en een transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt aanwezig zijn. Deze afstand is zodanig groot, dat dit geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Daarnaast blijft het feitelijk aantal woningen en daarmee het feitelijk aantal gevoelige objecten in het plangebied gelijk.

De planlocatie ligt niet binnen de indicatieve zone langs een hoogspanningslijn waarbinnen geen objecten voor permanent verblijf mogen worden opgericht. Er zijn in de omgeving geen zendmasten (GSM, UMTS, e.d.) waarvan de elektromagnetische straling de planlocatie kan beïnvloeden.

### **Conclusie**

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

## **4.2.6 Bedrijven en milieuzonering**

Het voorgenumen plan maakt zelf geen nieuwe kwetsbare cq. gevoelige objecten mogelijk. Onderzoek naar milieuzonering van rond het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten is in hoofdzaak dan ook niet noodzakelijk. In het kader van de volledigheid is alsnog een kleine inventarisatie uitgevoerd naar bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Hierbij is aangesloten bij de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering 2009* van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze publicatie is een categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied) opgenomen.

***Dit plan***

Rondom het plangebied zijn bedrijven aanwezig. Op een afstand van ruim 200 meter zijn bedrijven toegestaan van bedrijfscategorie 1 en 2. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 30 m. De bedrijven aan de Dijnseburgerlaan waar tevens bedrijfscategorie 3.1 en 3.2 zijn toegestaan, zijn ruim 600 m verwijderd van het plangebied. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 50 m respectievelijk 100 m. Deze locaties liggen op een dusdanige afstand van het plangebied dat de bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

***Conclusie***

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van het plan.

## 4.3 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

***Dit plan******Boordeling***

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) voor het project RO Berkenlaan 38A op 20 november 2014. (zie bijlage 5 Watertoets) Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

Het planologisch vastleggen van de bestaande woning heeft geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan 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 daarom positief over het ruimtelijk plan.

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en/of 1000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem met een wadi of greppel, de aanleg van waterberging onder een gebouw of infrastructuur. Voorbeeld compenseren: graven extra oppervlaktewater, berging onder straten.

***Aandachtspunten***

Ondanks dat het plan geen gevolgen heeft voor water, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw het hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). De gemeente is verantwoordelijk voor het bepalen van (de methode van) hemelwaterafvoer, in overleg met het Hoogheemraadschap.

***Dit plan***

In het onderhavige plan zal het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie niet toenemen met meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Voor de afvoer van het hemelwater worden drains aangebracht, waarmee het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

***Conclusie***

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

## 4.4 Natuur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming;
2. soortenbescherming.

***Ad 1: Gebiedsbescherming***

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermd- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
2. beschermde Natuurmonumenten;
3. wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
2. verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
3. verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

***Ad 2: Soortenbescherming***

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project

uitvoerbaar is.

In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend plan echter niet ontslagen van een integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

### ***Dit plan***

Naar aanleiding van het plan is in november 2014 een quick-scan Natuurwetgeving uitgevoerd (zie bijlage 4 Natuuronderzoek). De quick-scan leidt tot de hieronder weergegeven conclusies.

#### ***Flora***

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige florasoorten wordt niet noodzakelijk geacht.

#### ***Fauna***

De zwaarder beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek en/of veldbezoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn:

1. vleermuizen;
2. vogels.

##### **Ad. 1 Vleermuizen**

Het is mogelijk dat het plangebied en de directe omgeving gebruikt wordt door vleermuizen als foerageergebied. De aanwezige bebouwing op het terrein is ongeschikt als verblijfplaats (zomer-, winter-, kraam- en paarplaats) vanwege de afwezigheid van geschikte holten, spouwmuren met open stootvoegen, kieren en gaatjes in de gevels en dergelijke. Het herinrichten van de tuin zal geen significant negatief effect hebben op het potentieel foerageergebied van deze soorten. Een nader onderzoek naar vleermuizen is niet nodig.

##### **Ad. 2 Vogels**

Het plangebied biedt mogelijkheden voor broedende vogels. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties/nesten van vogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (ontheffing is niet mogelijk). Voor het broedseizoen (verschilt per soort) wordt in de Flora- en faunawet geen standaardperiode aangehouden, wel kan globaal uitgegaan worden van half maart tot half augustus. Buiten het broedseizoen zijn nesten niet beschermd, behalve als het jaarrond beschermde nesten betreft (o.a. roofvogels, uilen en koloniebroeders). De te verwijderen bomen vergen in het broedseizoen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen. Een nader onderzoek naar vogels is niet nodig.

#### ***Beschermde natuurgebieden***

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden), beschermd Natuurmonument) en/of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen drie kilometer afstand van het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor. De dichtstbij gelegen EHS is op een afstand van ongeveer 300 meter ten zuidoosten van het plangebied. Een verder onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (voortoets) en Ecologische Hoofdstructuur (nee-tenzij toetsing) wordt gezien de aard van de ingreep niet zinvol geacht. De quick-scan heeft zich beperkt tot de Flora- en faunawet.

### ***Conclusie***

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 4.5 Cultuurhistorie en archeologie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in ruimtelijke plannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden te worden gewaarborgd.

Sinds 2007 is in Nederland tevens de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

Behalve een waardevol bodemarchief kan er ook sprake zijn waardevolle bebouwing. Het kan daarbij gaan om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening.

### ***Dit plan***

#### *Archeologie*

Voor het plangebied geldt volgens bestemmingsplan 'Zeist Noord' geen archeologische verwachtingswaarde. Dit is afgeleid van de archeologische beleidsadvieskaart (Botman, A. & M. Benjamins, 2008: De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist, (ADC Heritage rapport Ho23), Amersfoort) die is gemaakt voor het grondgebied van de gemeente Zeist. Het plangebied heeft op deze kaart een lichtgele kleur. Dit geeft aan dat de archeologische verwachtingswaarde laag is en dat er geen doelstelling is voor behoud.



*Afbeelding - Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Zeist*

### *Cultuurhistorie*

De wijk Valkenbosch is aan het begin van 20ste eeuw ontstaan als villapark Schaerweijde. De wijk heeft een groen karakter. De oorspronkelijke opzet van de wijk, die nagenoeg ongewijzigd is, kenmerkt zich door woonvilla's die worden omgeven door grote tuinen. Het plangebied bevindt zich in een groene omgeving. Door de ligging vanaf de openbare weg verstoort de woning het oorspronkelijke, groene karakter van de wijk niet. De woning wordt, net als de woningen in de omgeving, omgeven door een grote tuin. De situering van de woning zorgt er zodoende voor dat het cultuurhistorische karakter van de wijk niet wordt aangetast. Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke of rijksmonumenten. De gebouwen binnen het plangebied hebben geen monumentale status.

Ten westen van het plangebied liep de inmiddels verdwenenspoorlijn van Bilthoven/Den Dolder naar het centrum van Zeist. Dit traject liep globaal van het centrum, langs de Slotlaan, langs de bedrijven nabij de Ghandilaan (buiten plangebied) tussen de bossen in Valkenbosch, langs de Borneolaan en vervolgens over het huidige bedrijventerrein naar De Bilt en Bilthoven.

In de wijk Valkenbosch is de spoorlijn nog herkenbaar als langgerekt groengebied, ook wel de groene long van Zeist-Noord genoemd en in de huidige verkavelingsstructuren. Daarnaast is de loop van het tracé nog te herkennen in de loop van de oorspronkelijke onderhoudsweg, die als enig ruimtelijk element nog behouden is. Van het spoortrace zelf zijn tussen de bebouwing van de Berkenlaan tot de Dalweg geen resten zichtbaar in het landschap.

Het historische spoorwegtracé is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Om de waardevolle historische structuur te behouden heeft de groenstrook tevens de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie gekregen in het bestemmingsplan Zeist-Noord. Hoewel het plangebied grenst aan de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie, is in het vigerende bestemmingsplan aan het plangebied geen cultuurhistorische waarde toegekend.

Binnen het plangebied bevinden zich geen elementen die nog verwijzen naar het historische spoortracé en waaraan een cultuurhistorische waarde toegekend moet worden. Wel wordt gebruik gemaakt van de voormalige onderhoudsweg als toegangsweg. Dit gebruik vormt geen strijdigheid met de bepalingen van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie.

### **Conclusie**

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## **4.6 Verkeer en parkeren**

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat het er om dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is.

### **Dit plan**

#### *Bereikbaarheid*

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via het pad vanaf de Berkenlaan naar de woning. Dit pad is een voormalige spoorbaan van de spoorlijn Bilthoven - Zeist. Prorail heeft aangegeven dat het (half)verharde pad is aangelegd om zware voertuigen van 20 ton te kunnen dragen. Initiatiefnemers zullen het pad onderhouden zodat het pad hieraan blijft voldoen. Het pad is zodoende geschikt voor voertuigen van hulpdiensten in geval van calamiteiten.

*Parkeergelegenheid*

Ten aanzien van de parkeergelegenheid wordt opgemerkt dat op het perceel een dubbele garage aanwezig is. Tevens is er op het perceel voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Daardoor vindt er geen afwenteling van de parkeerdruk om de omgeving plaats.

**Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 4.7 Economische uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke legesverordening zijn er leges verschuldigd voor onderhavige plan. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De kosten voor dit initiatief zijn dan ook volledig voor de initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

Tevens is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, doordat een planschade overeenkomst wordt opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarmee is verzekerd dat eventuele kosten ten behoeve van planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen. Ook de andere financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Omdat de economische uitvoerbaarheid is verzekerd hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

## 4.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief is niet inpasbaar in het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief planologisch toch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure) aangevraagd.

Het college zal op grond van de aanvraag omgevingsvergunning een ontwerpbesluit nemen. Dit ontwerpbesluit zal vervolgens met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken ter visie liggen. Na deze termijn, het beantwoorden en, indien nodig, het verwerken van eventuele zienswijzen die zijn binnengekomen in deze termijn, wordt een definitief besluit genomen met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning.



## Hoofdstuk 5 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de huidige situatie van het plangebied is en hoe deze eruit komt te zien wanneer feitelijk bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd.

Voor de afwijkingsprocedure ex. artikel 2.12, eerste lid, sub a, derde onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het noodzakelijk dat door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen strijd ontstaat met de goede ruimtelijke ordening.

### ***Gerechtvaardigd vertrouwen***

Het is een feit dat de woning op het adres Berkenlaan 38A in Zeist is gelegen binnen de woonbestemming, doch dat deze geen bouwvlak heeft. Het is tevens een feit dat het gebruik als woning planologisch niet is vastgelegd. Het is ook een feit dat de gemeente Zeist al sinds 1982 op de hoogte is van het feit dat het pand door de vorige eigenaar werd gebruikt als woning. Sinds 1998 heeft de vorige eigenaar het adres Berkenlaan 38A in Zeist in de Gemeentelijke Basis Administratie laten opnemen als zijn vaste woon- en verblijfplaats. De gemeente heeft sindsdien jaarlijks OZB geïnd voor het pand met het tarief van een woning. In de tussentijd heeft de gemeente niet gehandhaafd, noch is er een handhavingsverzoek geweest van omwonenden.

Uit de brief van 25 januari 2013 blijkt dat namens Burgemeester en wethouders is aangegeven dat het gebouw mag worden bewoond (zie bijlage 6). Deze brief, samen met het jarenlang impliciet toestaan dat op de Berkenlaan 38A is gewoond, maakt dat het niet onredelijk is om mee te werken aan het verzoek voor afwijking van het bestemmingsplan Zeist Noord. Op deze wijze wenst de gemeente het feitelijk gebruik planologisch vast te leggen. Dit kan, omdat, zoals hiervoor uitvoerig is beschreven en hieronder wordt samengevat, ruimtelijk gezien sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### ***Gevolgen voor de omgeving***

Het planologisch vastleggen de woning op deze locatie is getoetst aan het ruimtelijk relevante beleidskader van de diverse overheden. Daaruit is gebleken dat er geen concrete belemmeringen bestaan tegen een woning op deze locatie.

Vervolgens is gekeken naar de verschillende planologische en milieuaspecten. Ten aanzien van deze aspecten is geconcludeerd dat er ook van daaruit geen belemmering bestaat tegen de woning.

Voor de ontsluiting van Berkenlaan 38A mag gebruik gemaakt worden van het pad dat aansluit op de Berkenlaan. Hiervoor is een erfdienstbaarheid gevestigd. In paragraaf 4.6 is beschreven dat dit pad geschikt is voor zware voertuigen. Hiermee is gegarandeerd dat initiatiefnemers en de omgeving zijn beschermd nu hulpdiensten de woning ongehinderd kunnen bereiken in geval van een calamiteit.

Zoals beschreven in de stedenbouwkundige paragraaf 2.3 zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen medewerking.

Initiatiefnemers waren aanvankelijk van plan om gefigureerd glas toe te passen in de daglichtopeningen in de achtergevel om zo te voldoen aan het privaatrechtelijke vereiste van ondoorzichtige vensters op minder dan twee meter van de erfgrens. Op advies van de stedenbouwkundige hebben initiatiefnemers besloten het verbouwplan aan te passen door geen daglichtopeningen op te nemen in de achtergevel. Hiermee zal lichthinder en privacyverlies voor de burens worden voorkomen.

Uit de voor deze ruimtelijke onderbouwing uitgevoerde bezonningstudie (bijlage 3 Bezonningsstudie) blijkt dat de minimale verhoging van de goot- en nokhoogte leidt tot een minimale tot verwaarloosbare vergroting van de schaduwomvang van de woning. De modernisering van de bestaande woning wordt daarom aanvaardbaar geacht in zijn omgeving en voor omwonenden.

Ten slotte is geconcludeerd dat het gewenste plan ook economisch uitvoerbaar wordt geacht, doordat de kosten volledig voor de initiatiefnemers zijn en een planschade overeenkomst wordt getekend tussen de betrokken partijen. Het plan heeft geen nadelige financiële effecten voor de gemeente.

### ***Eindconclusie***

Uit het voorgaande blijkt dat het planologisch vastleggen van de woning aan de locatie Berkenlaan 38A in Zeist niet op bezwaren stuit vanuit beleid en regelgeving, planologische en milieuaspecten of economische uitvoerbaarheid. Het plan wordt dan ook geacht in zijn geheel uitvoerbaar te zijn.

## Bijlagen bij de Toelichting



## Bijlage 1 Akoestisch onderzoek



## Bijlage 2 Asbestonderzoek



## Bijlage 3 Bezonningsstudie



## Bijlage 4 Natuuronderzoek



## Bijlage 5 Watertoets



## Bijlage 6 Brief 25 januari 2013

