

Bestemmingsplan
**Johan van
Oldenbarneveltlaan 62
Zeist**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
“Johan van Oldenbarneveltlaan 62, Zeist”

Plannaam: Johan van Oldenbarneveltlaan 62, Zeist
IMRO-code: NL.IMRO.0355.BPJvOldenbarnev62-OW01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: December 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	27
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	NIET GESPRONGEN CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN.....	34
5.6	MILIEUZONERING	35
5.7	ECOLOGIE.....	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
5.9	WATERASPECTEN.....	40
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
6.1	INLEIDING.....	46
6.2	OPZET VAN DE REGELS	46
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	50
8.1	VOOROVERLEG.....	50
8.2	INSPRAAK.....	50
8.3	ZIENSWIJZEN.....	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	52
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	54
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	56

BIJLAGE 6 STANDAARD WATERPARAGRAAF 57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel aan de Johan van Oldenbarneveltlaan 62 te Zeist. De locatie ligt in het noorden van de kern Zeist. Op dit moment staat er op het perceel een verouderd bedrijfspand. Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing ter plaatse te slopen en te vervangen door een appartementengebouw met ruimte voor 18 appartementen.

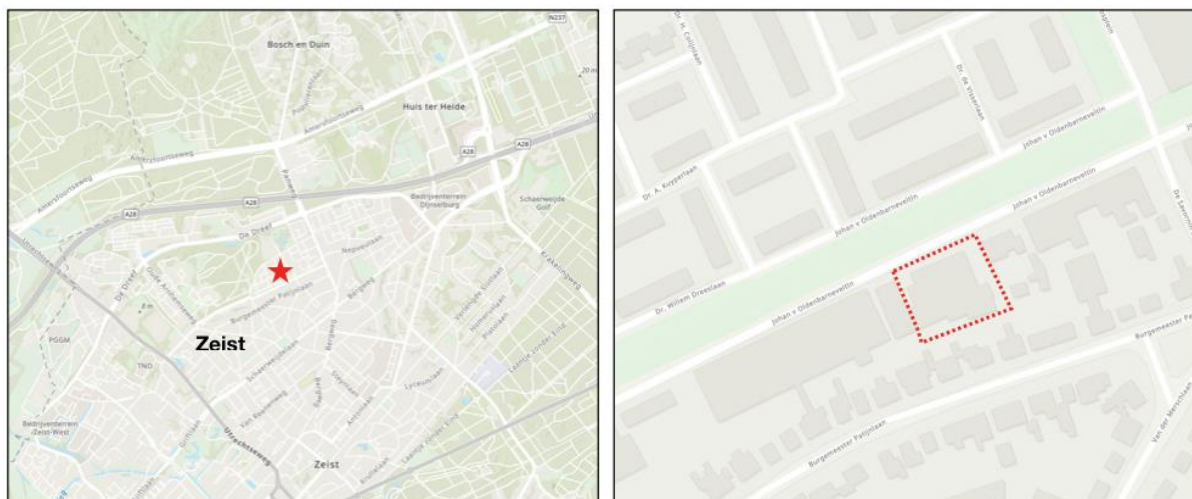
Op basis van het geldende bestemmingsplan “BSP_Zeist_Noord” is het plangebied bestemd tot ‘Bedrijf – Categorie 1’. Het voorliggende initiatief is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woningen ontbreken.

Initiatiefnemer heeft hiertoe een principeverzoek ingediend, waar door de gemeente Zeist (d.d. 10 oktober 2019) een positief principebesluit is genomen.

Middels een bestemmingsplanherziening kan de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Zeist. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie P, nummer 970. De ligging van het plangebied ten opzichte van Zeist en de ligging ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Johan van Oldenbarneveltlaan 62, Zeist” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0355.BPJVOldenbarnev62-OW01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "BSP_Zeist_Noord". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Zeist op 8 november 2011 vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven.



gerelateerde kantoorfuncties, wegen, paden, bermen, tuinen, groen- en parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied beschermt de functie van het gebied als grondwaterbeschermingsgebied (drinkwaterwinning).

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen bouw van een appartementengebouw voor 18 appartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien in de bedrijfsbestemming hiervoor de bouw- en gebruiksregels ontbreken. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Zeist beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt in gegaan op het aspect water.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het noorden van Zeist. De omgeving van het plangebied wordt overwegend bepaald door woonfuncties. Wel zijn aan de Johan van Oldenbarneveltlaan verscheidene andere (bedrijfs- en gemengde) functies aanwezig.

Het plangebied zelf vormt een bedrijfsperceel. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een bedrijfsfunctie (garagebedrijf), aan de noordzijde door de Johan van Oldenbarneveltlaan en aan de oost- en zuidzijde door woningen.

In het plangebied staat op dit moment een verouderd bedrijfspand, gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw. Het pand is in gebruik geweest als tandtechnische praktijk en staat op dit moment deels leeg. Voor een deel wordt het pand daarnaast verhuurd als opslagruimte/atelier. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) is weergegeven. In afbeelding 2.2 en afbeelding 2.3 zijn straatbeelden opgenomen. Hieruit blijkt tevens dat gestapelde bouw hier veel voorkomt en passend is. Met name in afbeelding 2.3 is dit goed weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Provincie Utrecht)



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



Afbeelding 2.3 Straatweergave van het plangebied vanaf de oostzijde (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling.

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande gebouw te slopen en te vervangen door een appartementengebouw. Binnen het gebouw worden 18 appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn gericht op verschillende doelgroepen, zoals senioren, kleine huishoudens en starters. Met name de woningen op de begane grond zijn geschikt voor minder mobiele doelgroepen (senioren). De diversiteit aan doelgroepen (leeftijd, inkomen) bevordert de sociale cohesie.

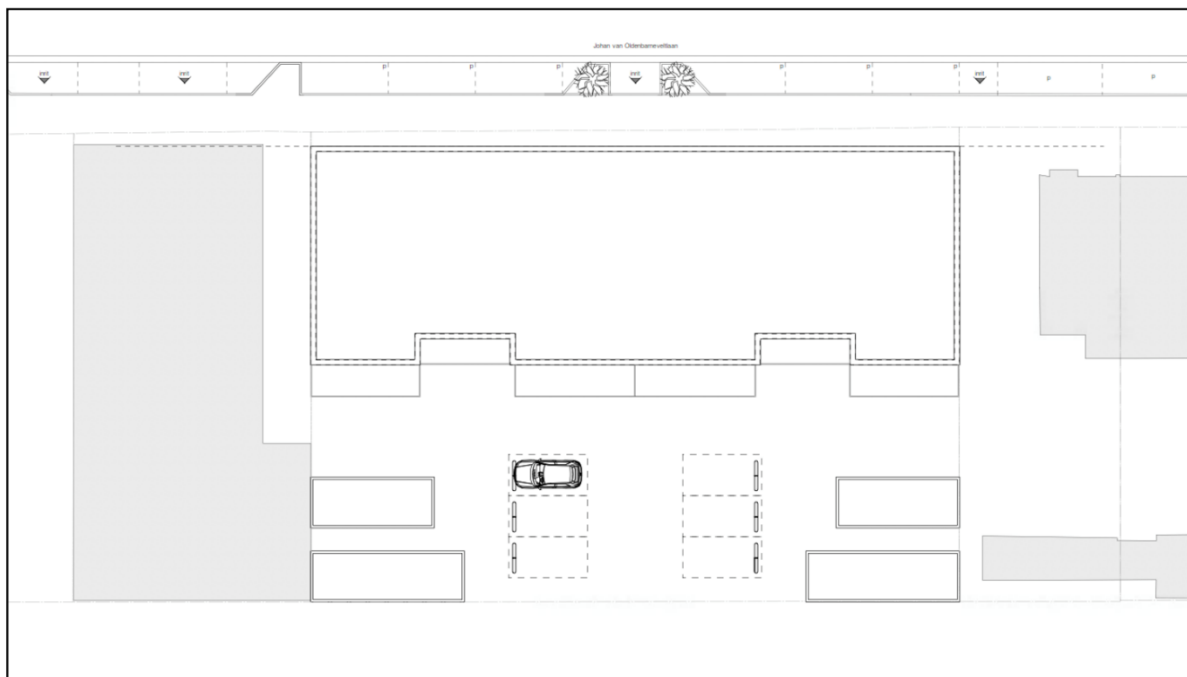
3.1.2 Stedenbouwkundige inpassing

Het appartementengebouw bestaat uit drie lagen en een platte afdekking. Getracht is om het gebouw qua vormgeving en uitstraling zo goed mogelijk in te passen in de omgeving. De situering en bouwhoogte zijn hierop afgestemd. Er worden geen dominante vormen aan de straatgevel gerealiseerd. Het gebouw wordt in lijn gebouwd met de bebouwing van de Johan van Oldenbarneveltlaan nummers 32-54 en 70-88. De woningen worden ontsloten aan de voorzijde van de Johan van Oldenbarneveltlaan. Het gebouw zal via één gezamenlijke inrit worden ontsloten aan de voorzijde, welke als onderdoorgang van het gebouw van de achterzijde richting de straat loopt. Het achterterrein wordt ingericht ten behoeve van tuinen, parkeerplaatsen en bergingen. Elke woning krijgt de beschikking over een eigen berging van minimaal 5 m². Op het terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er zes aan de voorzijde langs de straat komen te liggen en zes op het achterterrein.

In afbeelding 3.1 is een schets van het ontwerp weergegeven. In afbeelding 3.2 is de indicatieve toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1 Indicatieve toekomstige situatie (Bron: RV & O)



Afbeelding 3.2 Situatietekening Bron: RV & O)

3.1.2 Crisis en herstelwet

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Het doel van die wet is om met procedurele versnellingen voor bepaalde besluiten en via experimenteerbepalingen doelgericht te werken aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Het bestemmingsplan betreft een ruimtelijk project van Bijlage I van de Crisis- en Herstelwet (categorie 3.1: herstructurering woon- en werkgebied / project voor de bouw van meer dan 11 woningen). Hierdoor gelden voor alle (uitvoerings)besluiten de procedurele versnellingen van afdeling 2, Hoofdstuk 1 Chw. Zo bepaalt de Chw dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen een half jaar (in plaats van een jaar) een uitspraak moet doen naar aanleiding van beroepen tegen een vastgesteld bestemmingsplan.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval worden deze berekeningen gedaan op basis van de parkeerbeleidsnota Zeist, vastgesteld in mei 2004.

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernota kan ten aanzien van 'parkeren' worden uitgegaan van de volgende functies:

- Functie: Woning duur (4 woningen), woning midden (12 woningen), woning goedkoop (2 woningen);
- Ligging: schil

In onderstaande tabel is de totale parkeerbehoefte weergegeven in een tabel.

Aantal woningen	Prijsniveau	Norm	Totaal
2	Goedkoop	1,5	3
12	Middelduur	1,7	20,4
4	Duur	1,8	7,2
Totaal			Afgerond 31 parkeerplaatsen

In dit geval staat er in de huidige situatie een bedrijfsverzamelgebouw (totale oppervlakte 1.861 m²) in het plangebied (bestemmingsplantechnisch). Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt een parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaats per 100 m². In dit geval maakt dit 1,7*18,61 is afgerond 32 parkeerplaatsen. Dit wordt momenteel volledig opgevangen in het openbaar gebied, aangezien er op het perceel geen ruimte is. In de nieuwe situatie bedraagt de behoefte 31 parkeerplaatsen.

In het nieuwe ontwerp worden er in totaal 6 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden er 4 extra parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw gerealiseerd. Dit betekent dat de overige 21 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden opgevangen. Hiermee wordt de parkeerdruk in het openbare gebied van 32 parkeerplaatsen verlaagd naar 21 parkeerplaatsen.

De gemeente Zeist heeft aangegeven dat de bestaande parkeervraag mag worden verrekend met de nieuwe parkeervraag. De resterende parkeerplaatsen mogen in het openbaar gebied worden opgevangen. In het openbaar gebied is hiervoor voldoende ruimte. De Johan van Oldenbarneveltlaan bestaat namelijk uit twee vrijliggende rijbanen, waarbij in het tussengebied parkeerplaatsen liggen (zie ook afbeelding 2.1. en 2.2). Per saldo is er in de nieuwe situatie dan ook sprake van verbetering.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

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

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige (planologische) situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Zeist aangemerkt als een sterk stedelijke gemeente. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Huidige functie	Verkeersgeneratie	Totaal
Bedrijfsverzamelgebouw	6,4 verkeersbewegingen per 100 m ² (totale oppervlakte gebouw is 1.861 m ²)	6.4*18,61 = 118 verkeersbewegingen
Nieuwe functie	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, appartement duur (2 woningen)	7,1 verkeersbewegingen per appartement	2*7,1 = 14,2 verkeersbewegingen
Koop, appartement, midden (12 woningen)	5,6 verkeersbewegingen per appartement	12*5,6 = 67,2 verkeersbewegingen
Koop, appartement, goedkoop (4 woningen)	4,9 verkeersbewegingen per appartement	4*4,9 = 19,6 verkeersbewegingen
Totaal		101 verkeersbewegingen

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er in de nieuwe situatie sprake van minder verkeersbewegingen per weekdagemaal dan in de huidige planologische situatie. Gesteld wordt dat de Johan van Oldenbarneveltlaan en omliggende infrastructuur van voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersbewegingen op een adequate manier te kunnen verwerken.

3.2.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk 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, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' van Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmteopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in

het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

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

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

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 18 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 18 appartementen. De appartementen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot kern Zeist en haar directe omgeving.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatief

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

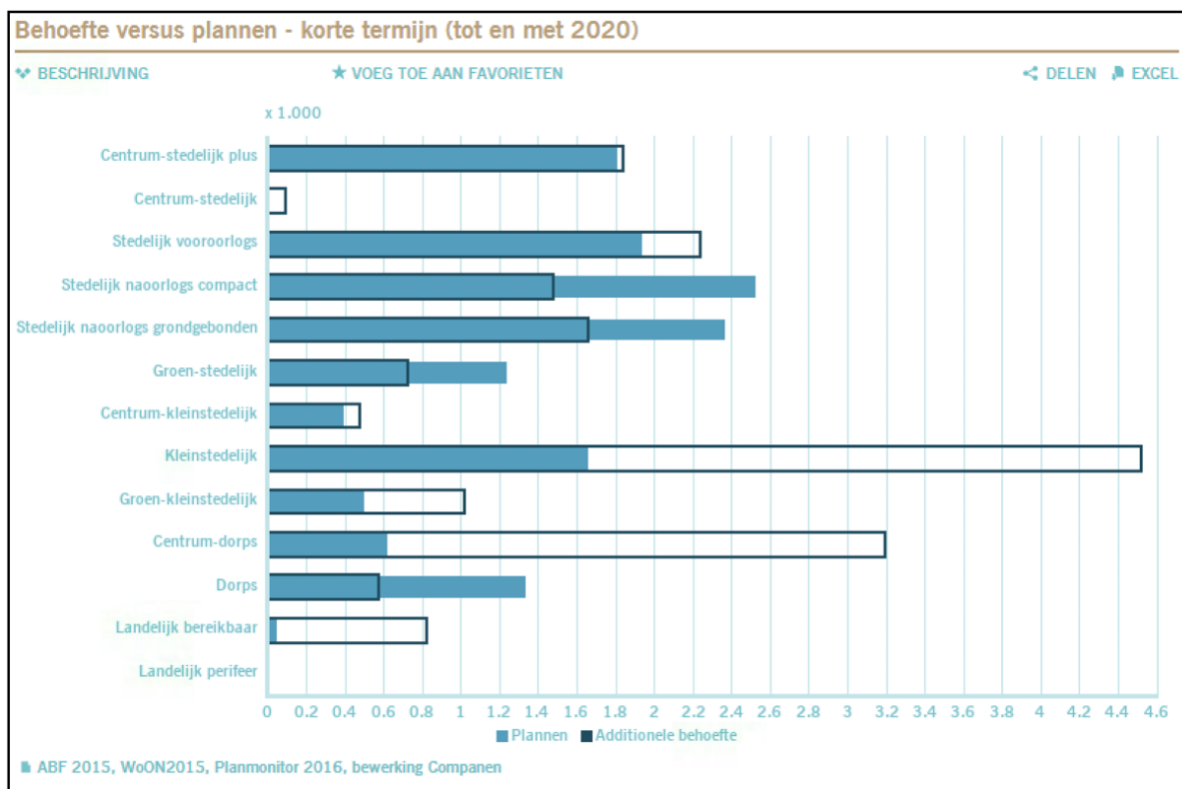
De woningmarktmonitor van de provincie Utrecht, die jaarlijks wordt bijgewerkt en inzicht geeft in de belangrijkste ontwikkeling voor de woningmarkt¹, geeft een zelfde beeld. Uit deze monitor blijkt dat er tussen 2013-2028 in de gehele regio Utrecht nog 30.893 woningen dienen te worden gebouwd. Hiervan zijn op dit moment (2019) 4.037 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit en 17.413 in de zachte plancapaciteit. Dit betekent dat er nog een restant is van 9.443 woningen die nog niet zijn opgenomen in plancapaciteit.

¹ <http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/behoefte-en-plannen>

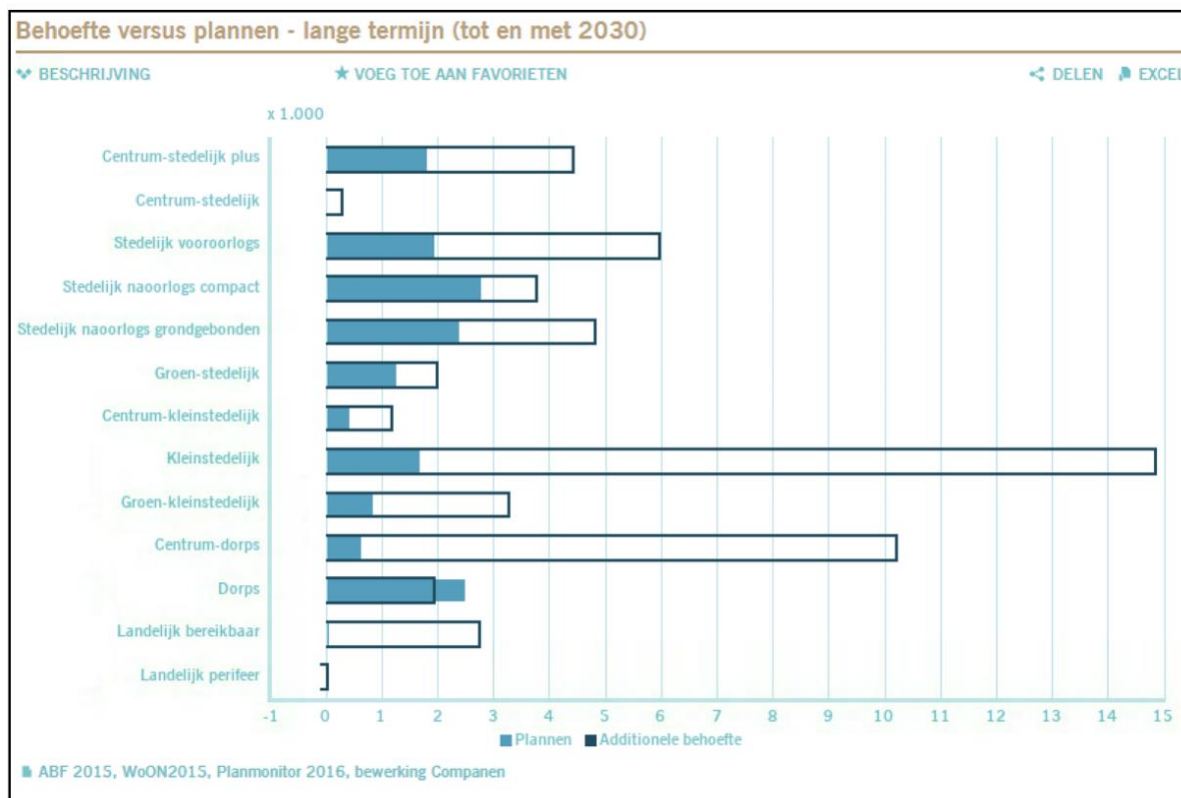
Nader ingezoomd op de gemeente Zeist blijkt dat er in Zeist nog een behoefte van 1.127 woningen ligt. Hiervan zijn 1.055 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit en 272 woningen in de zachte plancapaciteit. Alle harde plannen zullen uitgevoerd moeten worden om in de behoefte te kunnen voorzien. Ook zal een groot deel van de zachte plannen uitgevoerd moeten worden om in de behoefte te kunnen voorzien. Er kan daarom gesteld worden dat er behoefte is aan het toevoegen van 18 appartementen aan de harde plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Uit de woningmarktmonitor blijkt tevens dat er in de regio Utrecht behoefte is aan met name kleinstedelijke woonmilieus. Voor dit type woningen blijkt tevens dat de behoefte vele malen groter is dan de plannen, op zowel de korte als de lange termijn. In afbeelding 4.1 en 4.2 is dit weergegeven voor zowel de korte als lange termijn.



Afbeelding 4.1 Behoefte versus plannen regio Utrecht korte termijn (Bron: Woningmarktmonitor Utrecht)



Afbeelding 4.2 Behoefte versus plannen regio Utrecht lange termijn (Bron: Woningmarktmonitor Utrecht)

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

In de woonvisie wordt aan een aantal groepen specifiek aandacht geschonken. Hierbij is onderscheid gemaakt op basis van de levensfase. De groepen waar in Zeist specifieke aandacht voor is zijn starters, herstarters, zorgvragers, ouderen en statushouders. Voor deze vijf doelgroepen ligt een grote vraag naar geschikte woningen. Om deze groepen passende mogelijkheden te bieden ligt de focus op een vrije benadering van de woningmarkt, waarbij flexibiliteit belangrijk is. Concreet voorbeeld van flexibiliteit is het creëren van een diversiteit van woningen/variatie in indeling van woningen. Om dit te stimuleren heeft de gemeente in de woonvisie een woningdifferentiatie aangebracht waar alle nieuwbouwprojecten aan moeten voldoen. Deze differentiatie is in onderstaande tabel weergegeven.

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. €710,68) + een goedkope koop (max. €200.000)	25 tot 35 %
Middelduur	Huren tot €900 en kopen tussen €200.000 en €300.000	35 tot 45 %
Duur	Huren vanaf €900. Kopen vanaf €300.000	20 tot 30 %

Bij projecten met minder dan 10 woningen is vrijstelling mogelijk. Bij projecten met minder dan 30 woningen kan B & W instemmen met afwijken van de verplichte differentiatie (ter kennisname aan de raad).

In dit geval is op verzoek van de gemeente gekozen om veel middeldure woningen in het plan te realiseren. Hierdoor is de volgende verdeling ontstaan: 11% goedkope woningen, 67% middeldure woningen en 22% dure woningen. Deze verdeling sluit goed aan bij de concrete vraag. In het plan wordt daarnaast kwalitatief voldaan aan de gewenste doelgroepen: starters, doorstromers en senioren, aangezien voor al deze groepen woonruimte wordt gerealiseerd.

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

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

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

Conclusie:

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

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016).

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038

4.2.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld en op 12 december 2016 is de betreffende Structuurvisie herijkt. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

De twee belangrijkste beleidsopgaven om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats zijn:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk

gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

In de structuurvisie zijn tevens vier pijlers opgenomen voor ruimtelijke ontwikkeling:

- Duurzame leefomgeving;
- Beschermen kwaliteiten;
- Vitale steden en dorpen;
- Dynamisch landelijk gebied.

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de volgende relevante lagen:

- Beschermingszone drinkwaterwinning;
- Landschap Utrechtse Heuvelrug;
- Binnenstedelijke woningbouw.

4.2.1.2 Beschermingszone drinkwaterwinning

Schoon grondwater en oppervlaktewater is essentieel voor een duurzame drinkwatervoorziening. De provincie beschermt daarom de gebieden rond de drinkwaterwinningen tegen verslechtering van de kwaliteit van de bronnen. Uitgangspunt voor het beleid is dat bestemmingen in deze gebieden harmoniëren met het waterwinbelang en dat ze het waterwinbelang niet schaden.

Stedelijk gebied brengt altijd risico's voor de grondwaterkwaliteit met zich mee. Daarom vindt de provincie stedelijke ontwikkeling ongewenst in de buurt van bestaande en mogelijke toekomstige grondwaterwinningen voor drinkwater. Dit om de risico's op verslechtering van de waterkwaliteit zo klein mogelijk te houden.

De provincie vraagt gemeenten om te voorkomen dat binnen de beschermingszone drinkwaterwinning ruimtelijke plannen een verslechtering van de kwaliteit van de bronnen voor de drinkwatervoorziening veroorzaken. (stand-still / step forward principe).

4.2.1.3 Landschap Utrechtse Heuvelrug

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug wilt de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten heeft de provincie opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

4.2.1.4 Binnenstedelijke woningbouw

In het provinciale ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie

wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspanssen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

4.2.1.5 Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038

Beleidsopgaven

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling op een herstructureringslocatie. Met het voornemen wordt een appartementengebouw voor 18 appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om binnen de actuele rode contour woningbouw te realiseren. De leefbaarheid en kwaliteit van de stedelijke omgeving wordt verbeterd, aangezien een leegstaand pand wordt gesloopt en het perceel een nieuwe duurzame vervolgfunctie krijgt. Tevens wordt voor een klein deel bijgedragen aan de grote woningbouwopgave in met name de regio Utrecht.

Pijlers

Ten aanzien van de vier pijlers in de provinciale structuurvisie kan ten aanzien van 'duurzame leefomgeving' worden gesteld dat het vervangen van de bestaande bouw naar nieuwbouw als gevolg heeft dat de nieuwbouw als een bijna energieneutraal gebouw (BENG) wordt neergezet en de energiebehoefte gasloos wordt ingevuld. Er wordt dan ook bijgedragen aan deze pijler.

Ten aanzien van de pijler 'het beschermen van de kwaliteiten' geldt dat het gaat om een stedelijke ontwikkeling. Het te slopen pand is niet van cultuurhistorische waarde. Het nieuwe pand sluit aan op de omliggende omgeving. Er is geen sprake van aantasting van de kwaliteiten van het landschap danwel cultuurhistorische waarden.

Ten aanzien van de pijler 'vitale steden en dorpen' wordt gesteld dat met deze transformatie wordt bijgedragen aan het vitaal houden van de stad. Het plan ligt in lijn met de vraag om tweederde van de te bouwen woningen binnenstedelijk uit te voeren en om het overschot aan vloeroppervlakte aan kantoor terug te dringen. De pijler 'dynamisch landelijk gebied' tot slot is voor deze stedelijke ontwikkeling niet relevant.

Relevante lagen

Doordat de ontwikkeling plaatsvindt op een stedelijk perceel, worden de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug niet aangetast. Deze zijn in het plangebied reeds niet of nauwelijks zichtbaar aanwezig.

Ten aanzien van de beschermingszone drinkwaterwinning wordt opgemerkt dat de realisatie van het gebouw ter plaatse niet resulteert in een verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot een groter risico op verontreiniging ervan. Hiermee wordt voldaan aan het stand-still principe. Per saldo zal er zelfs sprake zijn van een verbetering, aangezien de planologisch mogelijke bedrijfsactiviteiten, met eventuele verontreiniging, komen te vervallen.

Hiermee is geen sprake van strijd met provinciale belangen en/of kernkwaliteiten zoals genoemd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 wordt hierna behandeld.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

4.2.2.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Ook de Verordening is op 12 december 2016 herijkt. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

In voorliggend geval zijn met name artikel 1.8, 1.11 en 4.1 uit de PRV van belang. Hierna worden de artikelen benoemd en wordt het voornemen eraan getoetst.

4.2.2.2 Artikel 1.8, Landschap

1. Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied' en 'Utrechtse Heuvelrug', waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
4. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.8 van de PRV

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op gronden die voorheen reeds waren bebouwd en ingericht voor stedelijke functies. Met het voornemen worden de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug niet verder aangetast. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 1.8 van de PRV.

4.2.2.3 Artikel 1.11, Beschermingszone drinkwaterwinning

1. Als 'Beschermingszone drinkwaterwinning' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en water.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' bevat bestemmingen en regels die het waterwinbelang beschermen indien nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.11 van de PRV

De realisatie van het appartementengebouw resulteert niet in een verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot een groter risico op verontreiniging ervan. Hiermee wordt voldaan aan het stand-still principe.

4.2.2.4 Artikel 4.1, Stedelijk gebied

1. Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Toetsing van het initiatief van artikel 4.1 van de PRV

Het appartementengebouw wordt gebouwd als een bijna energieneutraal gebouw (BENG). Om hieraan te kunnen voldoen worden de nodige maatregelen getroffen qua isolatie. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor appartementen.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

4.3 Gemeentelijk beleid

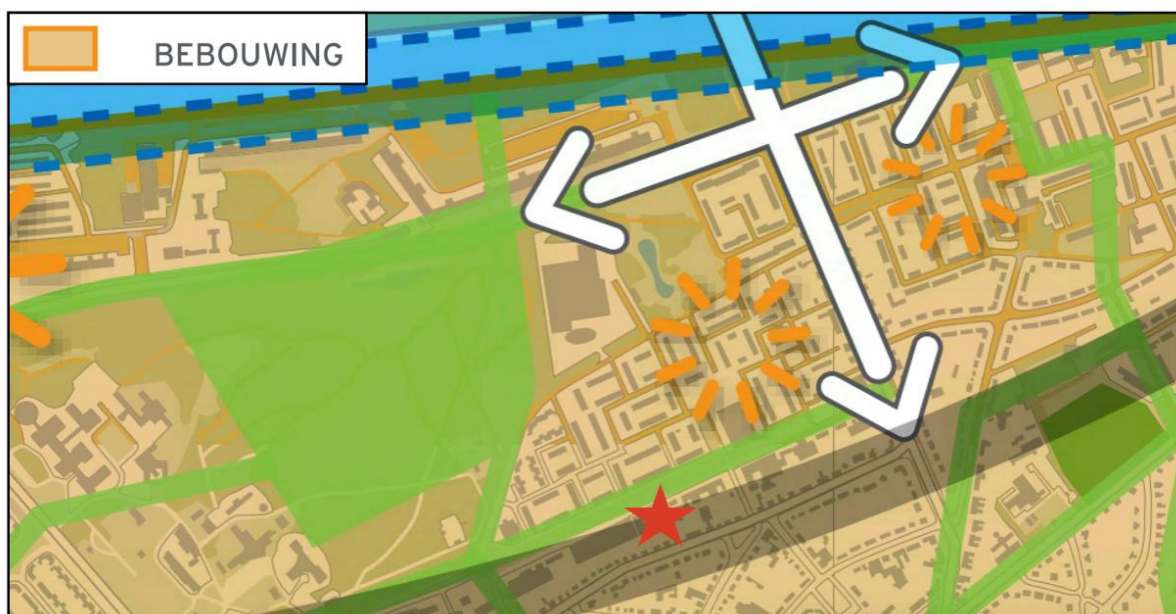
4.3.1 Structuurvisie gemeente Zeist – Zeist 2020

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie gemeente Zeist is vastgesteld op 1 maart 2011 en bevat de visie ten aanzien van het ruimtegebruik van Zeist. De visie geeft aan waar en welke ruimtelijke ontwikkelingen de komende 10 jaar mogelijk zijn. De Structuurvisie bouwt voort op het Ontwikkelingsperspectief 2030 waarin vier kernwaarden (natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en kwaliteit van 5 kernen met eigen identiteit) zijn geformuleerd. Deze kernwaarden zijn in de Structuurvisie vertaald naar 10 hoofdkeuzes. De belangrijkste keuze is die voor kwaliteit, waarbij de kwaliteit wordt ontleend aan de kernwaarden natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorgzaamheid, maar ook uit de identiteit van kernen.

4.3.1.2 Streefbeeld 2020

Het streefbeeld voor 2020 is vertaald naar een structuurvisiekaart. Een weergave van deze kaart is hierna weergegeven. Het plangebied ligt in een gebied aangeduid als ‘bebouwing’. Een uitsnede van de structuurvisiekaart is opgenomen in afbeelding 4.3. In dit geval is met name het thema ‘wonen’ van belang. Daar wordt hierna op ingegaan.



Afbeelding 4.3 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Zeist)

4.3.1.3 Wonen

Met betrekking tot wonen staat kwaliteit voorop. Een inwoner van de gemeente Zeist moet een keus hebben om een woning te kiezen die past bij zijn inkomen. Vooral voor veel senioren, starters en de middeninkomens zijn er te weinig woningen beschikbaar. Het aantal woningen voor deze groep is lager dan de groep groot is, wat een belangrijke verklaring is voor het hoge cijfer van scheefwonen: ruim een derde van de woningen in de sociale huur wordt bewoond door mensen die reguliere huur of koop kunnen betalen. De doorstroming bij huurwoningen is gering en loopt door het economische tij nog verder terug. Lagere en middeninkomens hebben hier bij uitstek last van.

Als een gekwalificeerde medewerker in Zeist wil komen werken, is het te hopen dat hij niet afhaakt omdat er te weinig kansen zijn op een woning. Ze zijn op zoek naar een woning in de huursector of in de koopsector tot

250.000 euro (prijspeil 2010) en hebben daarin zeer weinig keus of zeer lange wachttijden. Statistieken bevestigen dat de groep van werkenden van 25 tot 45 jaar in Zeist relatief laag is.

In de structuurvisie wordt ervoor gekozen deze groepen te faciliteren zodat er een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking ontstaat. Hierbij is de keuze gemaakt om locaties voor inbreiding en transformatie te prioriteren. Bebouwde locaties kunnen via sloop-nieuwbouw worden getransformeerd.

Er is in Zeist geen aanleiding om bang te zijn te bouwen voor de leegstand. De druk op de grond en woningen blijft groot, mede door de centrale ligging in het land, maar ook door de vraag van de lokale bewoners.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Zeist 2020

Voor onderhavig plan is in het bijzonder van belang dat de gemeente bij nieuwbouw kiest voor het aansluiten bij de kwaliteiten van de omgeving. Het aantal woningen volgt de keuze voor kwaliteit.

Het aantal beschikbare woningen voor senioren, starters en middeninkomens is te laag. Grote oorzaak hiervan is het hoge cijfer van scheefwonen. Ruim een derde van de woningen in de sociale huur wordt bewoond door mensen die duurder kunnen betalen. De doorstroming is gering. Onderhavig plan voorziet in de bouw van appartementen voor onder andere senioren, starters en jonge gezinnen (doorstromers). Hiermee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen voor deze urgente doelgroepen. Tevens wordt met dit initiatief ingespeeld op de beleidskeuze om inbreiding/transformatie voor uitbreiding te prioriteren. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de structuurvisie Zeist 2020.

4.3.2 Woonvisie 2016-2020

4.3.2.1 Algemeen

De woonvisie doet uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist. Er is gekozen voor 6 thema's:

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

De woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar (2016-2020). Na deze periode (of eerder als dit noodzakelijk wordt geacht) wordt de visie geëvalueerd en wordt beoordeeld of aanpassing of vernieuwing nodig is. In dit kader zijn de thema's 'Bijzondere doelgroepen', 'Nieuwbouw en differentiatie' en 'Duurzaamheid' van belang om te behandelen.

4.3.2.2 Doelgroepen

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

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

- Starters;
- Herstarters;
- Doorstromers;
- Ouderen;
- Statushouders.

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

4.3.2.3 Nieuwbouw en differentiatie

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

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

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. € 710,68) + goedkope koop (max. € 200.000)	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot € 900 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf € 900 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

De werkwijze is dat alle projecten in beginsel moeten voldoen aan de differentiatie binnen de aangegeven bandbreedtes. Bij niet voldoen aan de differentiatie, is het aan de initiatiefnemer om met een zorgvuldige onderbouwing te komen waarom wordt afgeweken van de verplichte differentiatie. Bij projecten met minder dan 10 woningen is vrijstelling mogelijk. Bij projecten met minder dan 30 woningen kan B & W instemmen met afwijken van de verplichte differentiatie (ter kennisname aan de raad).

4.3.2.4 Duurzaamheid

De gemeente Zeist vindt het belangrijk om te blijven investeren in mogelijkheden voor toekomstige generaties. Daarom wordt ingezet op een duurzame woningvoorraad en het verminderen energiegebruik. Gericht op wonen betekent dit inzet op:

- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
- Bij nieuwbouw in overleg met ontwikkelaars over innovatieve toepassingen en mogelijkheden om energieneutraal te bouwen.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2016-2020'

De realisatie van de 18 appartementen draagt bij aan het realiseren van voldoende ruimte voor meerdere doelgroepen die speciale aandacht nodig hebben, aangezien de woningen geschikt zijn voor starters, herstarters, doorstromers en ouderen. Het beoogde plan kijkt in samenspraak met de gemeente, af van de differentiatie, om zo de markt specifiek beter te kunnen bedienen. In paragraaf 4.1.2 (toets aan de ladder) is deze afwijking reeds gemotiveerd.

Tot slot wordt gesteld dat het gebouw zal worden gebouwd als BENG (bijna energieneutraal) gebouw. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling om energieneutraal te bouwen. Geconcludeerd wordt dat dit initiatief een positieve bijdrage levert aan de woningmarkt, waardoor een vrijstelling van de woonvisie mogelijk wordt geacht.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Algemeen

Aanvragen om omgevingsvergunning ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. De nota is 1 oktober 2010 in werking getreden. In deze nota zijn verschillende gebiedstypen vastgelegd.

4.3.3.2 De Dreef

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'De Dreef'. Dit betreft een naoorlogse krans van buurten aan de buitenrand van de bebouwde kom van Zeist. Binnen dit deelgebied ligt het plangebied specifiek binnen het Staatsliedenkwartier. Dit betreft een naoorlogs complex van sociale woningbouw. In de buurt liggen veel gestapelde woningen, hofjes, gemengd met laagbouw en beboomde pleinen. De laatste jaren heeft hier een omvangrijke vernieuwing plaatsgevonden met ver- en nieuwbouw van (gestapelde) woningen.

De voorkomende bebouwingskenmerken zijn op te delen in de drie sferen: de vroeg naoorlogse bebouwing, de grootschalige flats van Vollenhove en recente nieuwbouwinvullingen. Overeenkomstig in de bebouwing is het sterk orthogonale karakter. De bouwblokken zijn zorgvuldig ten opzichte van elkaar gepositioneerd en staan evenwijdig dan wel haaks op elkaar.

Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door lange rijen woningen van twee bouwlagen met een evenwijdig aan de straat lopend zadeldak. Etagewoningen en flats hebben maximaal zes bouwlagen. Aan- en uitbouwen komen in beperkte mate in de wijk voor in de vorm van projectmatig aangebrachte serres en entrees. Deze zijn ingetogen uitgevoerd waardoor de hoofdmassa's hun enkelvoudige en rechte karakter hebben behouden. Gevels worden gekenmerkt door grote glasoppervlakten. In sommige delen hebben gevels enkele verbijzonderingen in afwijkend geplaatste openingen. Hierdoor heeft vooral de bebouwing in de Staatsliedenbuurt een traditioneel karakter. De massaopbouw vertoont een sterke samenhang, dichter bij de randen en het winkelcentrum staat bebouwing met meer dan twee bouwlagen.

Kleur- en materiaalgebruik zijn per buurt gelijk. De woningen zijn opgetrokken in baksteen en zijn bedekt met pannen. Het kleurgebruik vertoont ook grote overeenkomsten, per woonblok is deze gelijk. Daken zijn rood of antracietkleurig en gevels bestaan uit rode, zandbruine of donkerrode baksteen. Afwerkingen aan kozijnen e.d. zijn veelal wit.

Voor dit deelgebied gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijk structuur

- plaatsing van de panden binnen de rooilijn van belendende panden;
- de bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters.

Plaatsing

- de hoofdgevel is op de weg georiënteerd;
- lange zijden van bouwwerken staan haaks op of lopen evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- nieuwe invullingen kunnen eigentijds zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten;

- er wordt gebruik gemaakt van een zadeldak of een plat dak; voor de te ontwikkelen buurtschap aan de rand van het Sanatoriumbos langs de Schermerslaan en de Thorbeckelaan zijn ook lessenaardaken toegestaan, mits voldoende wordt aangesloten op het karakter van de bestaande aangrenzende bebouwing;
- de massaopbouw is per cluster/ rij in onderlinge samenhang;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- developbouw is samenhangend en evenwichtig.

4.3.3.3 Toetsing aan de welstandsnota

Bij het ontwerp van het beoogde appartementengebouw zijn de welstandscriteria uit de welstandsnota als uitgangspunt genomen. Het ontwerp wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.4 Brede Milieuvisie Zeist

4.3.4.1 Algemeen

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

De vier inhoudelijke pijlers van het milieubeleid zijn:

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

Klimaat en energie

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

Circulaire economie

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

Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie

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

Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven

Gezondheid en kwaliteit van leven draait om de kralen: groen (natuur en biodiversiteit), water, bodem en ondergrond, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluidshinder (mobiliteitskeuzes). Doelen op deze vlakken

zijn (op korte termijn) minder zichtbaar en voelbaar, maar zijn (op de lange duur) van groot belang voor onze gezondheid en ons welbevinden.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Brede Milieuvisie Zeist

Het appartementengebouw zal worden gebouwd als BENG (bijna energieneutraal) gebouw. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling om energieneutraal te bouwen". Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Brede Milieuvisie Zeist.

4.3.5 Routekaart Energieneutraal

4.3.5.1 Algemeen

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

- Actielijn warme wijken;

Het streven is om de wijken en buurten in 2050 volledig aardasvrij te maken. Nieuwbouw is per definitie aardgasvrij.

- Actielijn duurzame mobiliteit;

Het streven is om al het gemotoriseerd verkeer over te laten gaan naar duurzame schone brandstof. De fiets en het OV krijgen ruim baan als belangrijkste vervoersmiddelen binnen Zeist.

- Actieplan groene bedrijven;

Zeist zet in op een duurzame bedrijfsvoering, waarbij maximaal wordt bespaard op energie en de mogelijkheden voor duurzame opwek worden benut.

- Actielijn duurzame energie;

De ambitie is, dat alle potentie die er is in Zeist, optimaal benut wordt. De gemeente maakt gebruik van innovatieve oplossingen op het gebied van energieopwekking en opslag van energie.

- Actielijn het goede voorbeeld.

De ambitie is dat de gemeentelijke organisatie in 2030 energieneutraal is, om zo het goede voorbeeld te geven.

4.3.5.2 Situatie plangebied

In dit geval worden de woningen nul-op-de-meter gebouwen. Mocht dit technisch of financieel niet haalbaar zijn dan dient dit te worden aangetoond.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszone van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied aan de Johan van Oldenbarneveltlaan. Dit betreft een weg waar een 30 km/uur regime geldt. Ook overige omliggende wegen (Burgemeester Patijnlaan en de Savornin Lohmanlaan) betreffen wegen waar een 30 km/uur regime geldt.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan.

In dit geval is door Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Johan van Oldenbarneveltlaan

Ten gevolge van de Johan van Oldenbarneveltlaan bedraagt de geluidbelasting (incl. aftrek artikel 110g Wgh)

ten hoogste 54 dB ter plaatse van de noordwestgevel en 27 dB ter plaatse van de zuidoostgevel. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt wel gerespecteerd. Voor deze weg kan/hoeft geen een ontheffing (hogere waarde) aangevraagd te worden. Echter, op basis van het geluidbeleid van de gemeente dient de mogelijkheid tot geluidreducerende maatregelen conform de Wet geluidhinder onderzocht te worden en dient aangesloten te worden bij de randvoorwaarden uit het gemeentelijke beleid. Hierna is dit uitgewerkt:

In het gemeentelijk geluidbeleid is opgenomen dat voor 30 km/uur-wegen dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling wordt aangesloten bij de Wet geluidhinder en de in het geluidbeleid gestelde randvoorwaarden voor een gezoneerde weg.

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de noordwestgevel van de appartementen door het verkeer op de Johan van Oldenbarneveltlaan niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Navolgend worden bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht en wordt aangesloten bij de randvoorwaarden uit het gemeentelijk beleid.

Bronmaatregelen

De Johan van Oldenbarneveltlaan is een doorgaande wijkontsluitingsweg. Het terugdringen van de verkeersintensiteit en/of het verlagen van de maximum snelheid op deze weg stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard, bovendien is hiervoor de medewerking van gemeente en wegbeheerder benodigd.

Door het toepassen van geluidreducerend wegdek, dunne deklaag type B, op deze weg kan de geluidbelasting met maximaal 3 dB worden verlaagd². Indien een dergelijk geluidreducerend wegdek wordt aangebracht, wordt de voorkeurwaarde alsnog overschreden. Het vervangen van het huidige wegdek door een stiller wegdek is daarom niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen

In onderhavige situatie is sprake van onvoldoende ruimte tussen de weg en de woningen. Tevens is gezien de ligging van het plan in stedelijk gebied en de benodigde schermhoogte het plaatsen van een scherm niet wenselijk en stuit het daarom op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Maatregelen bij de ontvangen

Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn niet mogelijk. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid dient de initiatiefnemer de nadelen van een hoog geluidsniveau te compenseren door het treffen van maatregelen bij de ontvanger. De voorwaarden zijn in het geluidbeleid geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting.

- Geluidsluwe gevel (eis): De appartementen beschikken allemaal over een geluidsluwe gevel (zuidoostgevel).
- Indeling woning (inspanningsverplichting): De appartementen beschikken over minimaal één verblijfsruimte aan de geluidsluwe gevel (zuidoostgevel).
- Buitenruimte (inspanningsverplichting): Alle appartementen beschikken over een buitenruimte aan de geluidsluwe zijde (zuidoostzijde).
- Maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeer (inspanningsverplichting): In onderhavige situatie is maximale ontheffingswaarde 63 dB. De te verlenen hogere waarde 54 dB respecteert daarmee de inspanningsverplichting om aan de maximale ontheffingswaarde minus 5 dB te voldoen.
- Cumulatie (eis): De cumulatieve geluidbelasting is inzichtelijk gemaakt. Bij de geluidwering van de gevels dient rekening te worden gehouden met deze cumulatieve geluidbelasting.
- 'dove' gevels: dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Door 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 'dove' gevels bezitten (eis).: Het appartementengebouw beschikt over dove gevels aan de noordoostzijde en aan de zuidwestzijde. Hierdoor hebben in totaal 6 appartementen één dove gevel.

² Wegdecorrectiefactoren conform Bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, lijst C Wegdek versie 21 februari 2019

- Geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's (eis): Er zijn geen balkons aanwezig aan de noordwestzijde.
- Volumebeleid (inspanningsverplichting): niet van toepassing op onderhavige woningbouwontwikkeling (< 100 woningen).

Burgemeester Patijnlaan

De cumulatieve geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt ter plaatse van de noordwestgevel ten hoogste 59 dB en ter plaatse van de zuidwestgevel ten hoogste 38 dB. Overeenkomstig het gemeentelijk geluidbeleid dient op basis van de cumulatieve geluidbelasting de geluidwering van de gevels te worden bepaald.

Gemeentelijk geluidbeleid

In het gemeentelijk geluidbeleid is opgenomen dat voor 30 km/uur-wegen dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling wordt aangesloten bij de Wet geluidhinder en de in het geluidbeleid gestelde randvoorwaarden voor een gezoneerde weg.

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid dient de initiatiefnemer de nadelen van een hoog geluidsniveau te compenseren door het treffen van maatregelen bij de ontvanger. De voorwaarden zijn in het geluidbeleid geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. De gestelde randvoorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid worden gerespecteerd.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Kruse Groep is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze onderbouwing. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met koper, kwik, lood, minerale olie en PAK;
- de ondergrond is zeer licht verontreinigd met kwik en PAK;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium;
- Het mengmonster MM FF 01 bevat geen asbest.

De aangetroffen zeer lichte verontreinigen overschrijden de tussenwaarden voor nader onderzoek niet. Uit milieukundig oogpunt is er dan ook geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

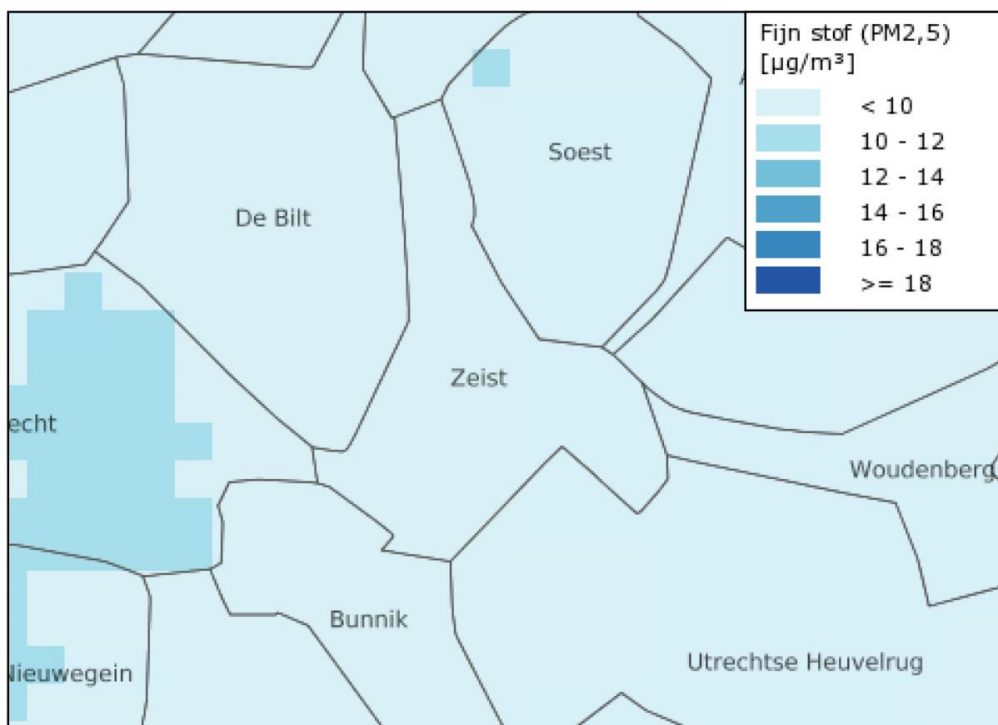
5.3.2.1 Algemeen

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

5.3.2.2 Advieswaarden WHO en GGD

De WHO hanteert advieswaarden voor fijnstof (PM10) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM2,5 wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. In onderstaande kaarten (meetjaar 2030) is aangegeven wat de waarden in het plangebied in 2030 zijn. Uit de kaarten blijkt dat de concentratie fijnstof (PM2,5) onder de 10 microgram per kuub ligt. Hiermee wordt voldaan aan de advieswaarden.

Uit de kaart in afbeelding 5.2 (fijnstof PM10, meetjaar 2030) blijkt dat de concentratie fijnstof onder de 18 microgram per kuub bedraagt. Hiermee wordt ook voldaan aan de advieswaarden.



Afbeelding 5.1 Luchtkwaliteitskaart fijn stof (PM2,5) (Bron: Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, RIVM)



Afbeelding 5.2 Luchtkwaliteitskaart fijn stof (PM10) (Bron: Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, RIVM)

Aanvullend wordt gesteld dat ook vanaf het huidige jaar (2020) wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO_2 en fijnstof (PM10 en PM2,5).

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

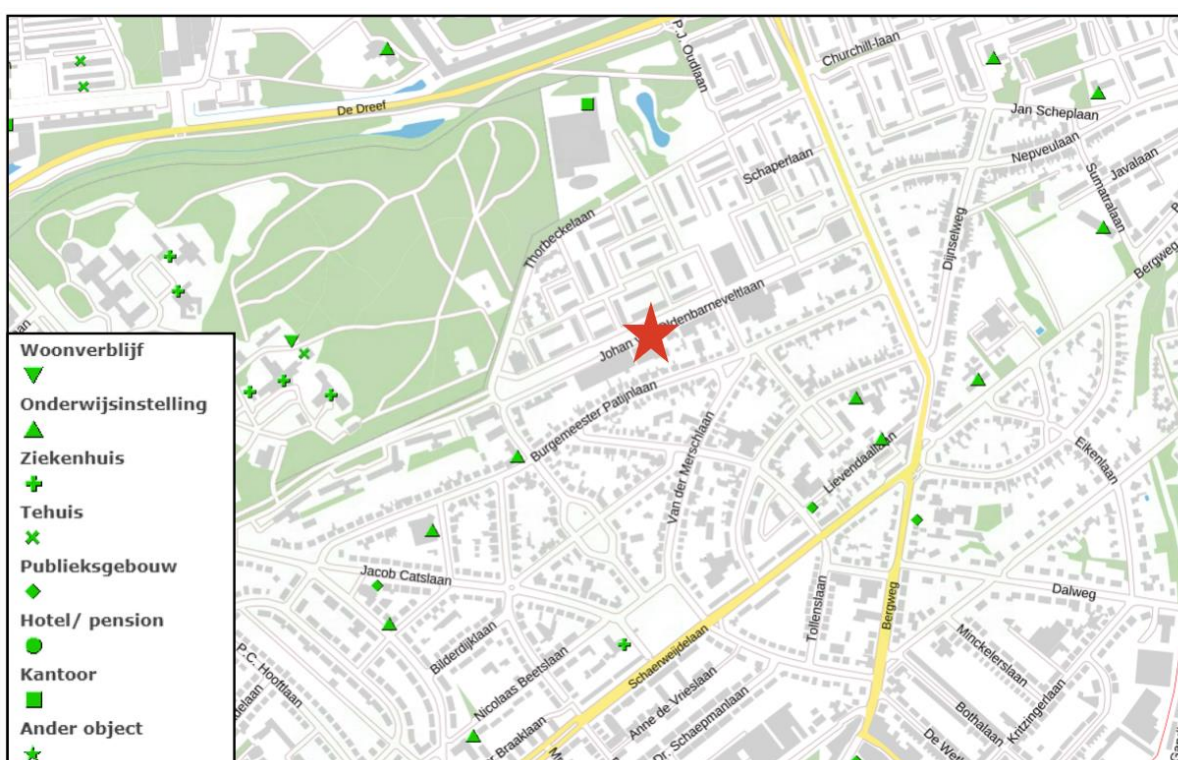
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

5.4.3 Advies veiligheidsregio Utrecht

Op d.d. 19 maart 2020 heeft de veiligheidsregio Utrecht een advies op het plan gegeven. In het advies is aangegeven dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het plan. Binnen

het plan zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid van het plangebied goed en zijn de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende. Er is geen noodzaak tot het nemen van extra maatregelen.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Niet gesprongen conventionele explosieven

5.5.1 Algemeen

Bij planontwikkeling is het van belang om in beeld te brengen of er in het plangebied kans is op de aanwezigheid van bomkraters en blindgangers in beeld te brengen. Hiermee kan worden bepaald of er oorlogshandelingen in het plangebied zijn geweest. De aanwezigheid van deze zaken kan ervoor zorgen dat er een kans is op explosie.

5.5.2 Situatie plangebied

Hierna is in afbeelding 5.4 een uitsnede van de risicokaart 'risicogebieden voor niet gesprongen explosieven' opgenomen. Het plangebied is op deze kaarten met een rode ster aangeduid. Uit deze kaart blijkt dat er geen aanwijzingen zijn om bomkraters en/of andere oorlogshandelingen in het plangebied te verwachten. De kans op het aantreffen van niet gesprongen conventionele explosieven in de bodem wordt daarom nihil geacht.



Afbeelding 5.4 Uitsnede risicokaart voor niet gesprongen explosieven (Bron: Historisch onderzoek Bomkraters en blindgangers gemeente Zeist, Milieudienst Zuidoost Utrecht, december 2004)

5.5.3 Conclusie

Het aspect ‘niet gesprongen conventionele explosieven’ vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.6.2 Gebiedstypen

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

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van een matige of sterke functiemenging, namelijk een verscheidene centrumfuncties, enkele bedrijfsfuncties en woonfuncties. In dit geval wordt uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
-----------------	---	---

1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.6.3 Situatie plangebied

5.6.3.1 Algemeen

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

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

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

5.6.3.2 Externe werking

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

Het voornemen ziet toe op het realiseren van 18 woonappartementen. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). De dichtstbijzijnde milieubelastende functies in de omgeving betreffen het bedrijf direct ten westen van het perceel, de gemengde voorzieningen ten westen van het bedrijf en de centrumvoorziening ten oosten van het perceel. Hierna wordt op de functies ingegaan.

Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
Garagebedrijf (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven)	2	10 meter	0 meter
Maatschappelijke voorziening	2	10 meter	18 meter
Centrumvoorziening	2	10 meter	25 meter

De afstanden zijn gemeten tussen het bouwvlak van de beoogde woningen en de uiterste situering van de milieubelastende functies.

Als de in de tabel genoemde afstanden worden vergeleken met de richtafstanden uit de VNG-uitgave, kan worden geconcludeerd dat aan de richtafstanden ten aanzien van de maatschappelijke voorziening en de centrumvoorziening worden voldaan. Andersom geldt dat deze bestaande omliggende bedrijven niet worden beperkt als gevolg van dit voornemen.

Aan de richtafstanden voor het garagebedrijf voor de aspecten 'geluid' en 'gevaar' wordt niet voldaan. Daarom is in dit kader voor geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Aangegeven dient te worden dat het onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening is uitgevoerd. Op basis van het bestemmingsplan mogen ter plaatse namelijk uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 ter plaatse zich vestigen. Het gaat hier echter om een bestaand garagebedrijf. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan:

Uit het onderzoek blijkt dat na het plaatsen van een scherm langs de in-/uitrit wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarden van stap 2 uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" ter plaatse van de nieuwe appartementen. Geconcludeerd wordt dat het autobedrijf niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de realisatie van het nieuwe appartementencomplex en dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Het autobedrijf vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan aan de Johan van Oldenbarneveltlaan. De realisatie van dit scherm is juridisch geborgd in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Voor wat betreft het aspect 'gevaar' geldt dat er ter plaatse van het garagebedrijf geen sprake is van activiteiten die gevaar opleveren. Het is een zeer kleinschalig bedrijf, bovendien vinden de werkzaamheden in pandig plaats. Het bedrijf kent daarnaast geen groeimogelijkheden gezien het perceel volledig is bebouwd en er meerdere gevoelige functies rondom gelegen zijn. Tot slot wordt vermeld dat het aantal personen in het plangebied als gevolg van de wijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' niet onevenredig toeneemt. Het aspect gevaar vormt dan ook geen belemmering.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.4 Conclusie

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

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

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

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gronden aangewezen als Natura 2000-gebied, zijn gelegen op circa 10 kilometer afstand van het plangebied.

In dit geval is er door initiatiefnemer een stikstofberekening met behulp van de Aerius-calculator 2019 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar. Het plan

heeft dan ook geen negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000. De berekening is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

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

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 750 meter afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is door Dresmé en van der Valk een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgesloten in bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Omdat het plangebied volledig verhard is kunnen beschermde plantensoorten, vissen, amfibieën en reptielen, grondgebonden zoogdieren, insecten en ongewervelden op voorhand worden uitgesloten. Het gebouw bestaande uit een kantoorpand is als ongeschikt beoordeeld als verblijfplaats voor vleermuizen. Het gehele dak is plat en open stootvoegen of andere spleetvormige openingen die geschikt zijn als invliegopening ontbreken. Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen op voorhand uitgesloten worden. Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig, waardoor verblijfplaatsen in bomen kunnen worden uitgesloten. Een nader onderzoek of ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor vleermuizen niet nodig.

De aanwezige gebouwen zijn ongeschikt als broedlocatie voor huismus en gierzwaluw, vanwege het ontbreken van geschikte holtes en openingen in de gevels en daken. Een nader onderzoek of ontheffing van de Wet natuurbescherming is ook voor huismus en gierzwaluw niet nodig.

Omdat geen planten of bomen aanwezig zijn binnen het plangebied, worden geen algemene broedvogels binnen het plangebied verwacht. Ook ontbreken schoorstenen met geschikte holtes waar kauw of spreeuw tot broeden kan komen. Hoewel de kans zeer klein is dat een broedgeval binnen het plangebied optreedt, dient altijd rekening te worden gehouden met mogelijke aanwezige broedgevallen. Wordt een broedgeval aangetroffen, dan mag het nest en de kuikens niet worden verstoord.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 *Algemeen*

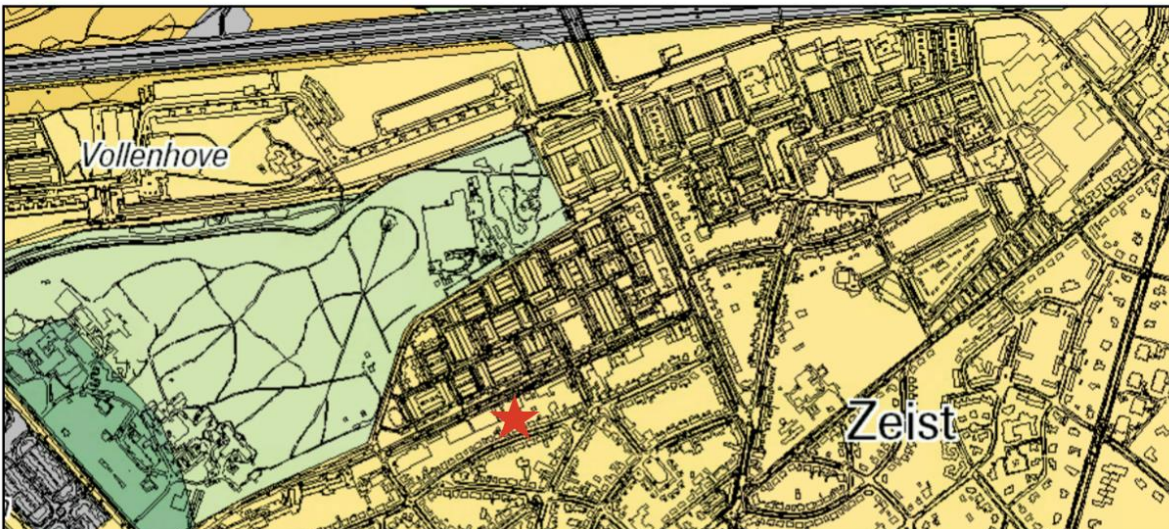
Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de




archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

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



 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld.
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: Geen
 Laag	Geen	groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld

Afbeelding 5.5 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Zeist (Bron: Gemeente Zeist)

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Wateraspecten

5.9.1 Vigerend beleid

5.9.1.1 Europees beleid

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

5.9.1.2 Rijksbeleid

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

5.9.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie richt zich op een behoud en het verder verbeteren van het aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied de provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en korte termijn:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden in het beleid twee hoofdlijnen onderscheiden:

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De zes basiskwaliteiten zijn:

bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid en externe veiligheid.

De zes basiskwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van onze kerntaken en het realiseren van de ontwikkelopgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

5.9.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot waterspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

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

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van

Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

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

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

5.9.2 Waterparagraaf

5.9.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

5.9.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). 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. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5. Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Hemel- en afvalwater

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

Afvoer hemelwater

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

Afvalwater

Afvalwater wordt conform het gemeentelijk rioolbeleid verwerkt.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

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

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

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

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

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 10 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied, aangezien er geen sprake is depositieresultaten boven de 0,00 mol. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.10.2.2 Stikstof

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is n.a.v. de recente uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) niet meer bruikbaar. Het aspect stikstofdepositie dient daarom ten aanzien van Natura 2000-gebieden nader te worden onderzocht. Projecten die stikstofuitstoot met zich meebrengen door een aanleg- bouwfase of door verkeersbewegingen dienen te worden onderzocht.

Uit de stikstofberekening blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten van de ontwikkeling op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het aspect 'stikstof' vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.10.2.3 Beoordelingscriteria conform bijlage III EU Richtlijn m.e.r.

Inhoudelijk gaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling in op de *mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu* als gevolg van het initiatief. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de EEG-richtlijn Milieueffectbeoordeling, die drie hoofdthema's noemt:

- De kenmerken van de activiteit;
- De plaats van de activiteit (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie));
- De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Hierna wordt kort aan deze kenmerken getoetst:

Kenmerken van de activiteit

Het voornemen betreft het realiseren van 18 appartementen. Bij de kenmerken van de activiteit dient in het bijzonder in overweging te worden genoemd:

- De omvang van het project;
- hinder.

Omvang

De ontwikkeling is gelet op de schaal van het project zeer gering van omvang. Het voornemen past in het streven naar passende kwaliteitsverbetering door middel van binnenstedelijke herstructurering, waardoor de kwaliteit fors verbeterd wordt. Geconcludeerd wordt dat dit project ver beneden de drempelwaarden van de m.e.r.-plicht blijft.

Hinder

Tijdens de uitvoering van het voornemen kunnen flora en fauna hinder ondervinden. Uit het ecologische onderzoek en de stikstofberekening is echter gebleken dat de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming leiden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden in het kader van soort- of gebiedsbescherming.

Plaats van de activiteit

Het plangebied is geheel binnen grondgebied van de gemeente Zeist gelegen op een bestaand bedrijfsperceel. Het gaat om een locatie die gelet op de bestemming en de al aanwezige functies reeds onderdeel is van het bestaande stedelijke gebied. De voorgenomen activiteit is niet gelegen in beschermd gebied in het kader van waterhuishouding of natuur.

Kenmerken van het potentiële effect

Voor de beoordeling van eventuele belangrijke nadelige milieugevolgen van de voorgenomen activiteit moet, daar waar opportuun, rekenschap worden gegeven aan de volgende zaken:

- Het bereik van het effect (geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking);
- Het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- De waarschijnlijkheid van het effect;
- De duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

Uit voorgaande paragrafen is gebleken dat de ontwikkeling op de relevante milieuaspecten geen belangrijke structurele nadelige en onomkeerbare milieugevolgen met zich meebrengt. De ontwikkeling gaat wel gepaard met tijdelijke hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden, maar deze zullen na afronding volledig vervallen.

5.10.2.4 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er in dit geval geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.10.3 Conclusie

In voorgaande subparagrafen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op basis van deze beoordeling is geconcludeerd dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’. Deze gronden zijn mede bestemd voor de belangen van de drinkwaterwinning.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 3)

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

De bouwregels maken onderscheid tussen hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen en andere bouwwerken.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. De gronden binnen het bouwvlak mogen voor 100% worden bebouwd. Hoofdgebouwen in de vorm van woningen dienen gestapeld te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte. Tot slot is middels een aanduiding op de verbeelding het maximum aantal woningen bepaald op 18.

Voor aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen geldt dat deze minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt 10 m², in aanvulling hierop geldt dat de maximum oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen. De maximum hoogte van aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m en de dakhelling niet meer dan 60°

Voor andere bouwwerken tot slot is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings niet meer dan 2 m bedraagt. Voor overige andere bouwwerken en vlaggenmasten bedraagt niet respectievelijk 3 en 5 m.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen omtrent beroep- of bedrijf aan huis en vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens is hier een bepaling opgenomen die borgt dat er geluidwerende maatregelen in de vorm van een scherm worden gerealiseerd. Dit scherm is op de verbeelding aangeduid.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Vorenstaande is geregeld in de koopakte van de kavel waar deze ontwikkeling betrekking op heeft. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Utrecht

Het voeren van vooroverleg met de provincie Utrecht is, gelet op het feit dat het gaat om een lokale ontwikkeling die in overeenstemming is met provinciaal beleid, niet noodzakelijk.

8.1.3 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Daarom wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 5.8.2.

8.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

Op d.d. 12 maart is er een advies gevraagd aan de veiligheidsregio Utrecht. Op d.d. 19 maart heeft de veiligheidsregio positief geadviseerd. De resultaten van het advies zijn verwerkt in paragraaf 5.4.3. Het vooroverleg met de veiligheidsregio is hiermee positief afgerond.

8.2 Inspraak

Omwonenden zijn uitgebreid geïnformeerd en toegelicht over de plannen. Hierna wordt een samenvatting gegeven van de inspraak.

Methode

Er is gekozen om te participeren door bij de omwonenden één op één persoonlijk langs te gaan. Deze keus is gemaakt omdat er de ervaring is dat bij een informatieavond niet iedereen evenveel aan woord komt, en de schaal van deze locatie het toelaat om de betrokkenen persoonlijk te informeren. 11 December 2019 is een werknemer van RV&O diverse adressen langsgeslagen. Tijdens dit bezoek is tekenwerk getoond en zijn de plannen mondeling toegelicht.

In totaal zijn er 32 adressen betrokken geweest. Het betreffen de bewoners van De Johan van Oldenbarneveltlaan 45-75, 56-58 en 64-68. Tevens zijn bewoners van de Burgemeester Patijnlaan 70-92 geïnformeerd.

Uitkomsten

Samengevat zijn de omwonenden positief over de ontwikkeling en wordt het als een verbetering van de huidige situatie gezien. Tevens zijn er ook diverse zorgpunten geuit door de woningen direct aangrenzend aan het plangebied. Er wordt getracht door gerichte maatregelen de genoemde zorgen zoveel als mogelijk te voorkomen en weg te nemen.

8.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek wegverkeer**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek industrielawaai**

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Standaard waterparagraaf