

ADVIES

aan Gemeente Zeist
t.a.v. Niels Geelkerken
opsteller Justine Krol
telefoon 030 69 99 500
datum 30 mei 2011
kenmerk ZE1110.S210/ 15827
onderwerp Milieuadvies Anton Weeshuislaan/ Stinkenslocatie
aantal pag. 14

Korte inhoud

De gemeente Zeist heeft een plan ontvangen voor de Stinkenslocatie. Het plan betreft de bouw van winkels met appartementen erboven. De Milieudienst heeft het ingediende plan beoordeeld, het volgende wordt geconcludeerd:

Geluid	Er dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden. Omdat de overschrijding optreedt ten gevolge van 30 km/uur-wegen, hoeft de gemeente geen hogere waarden te verlenen. Het plan dient wel te voldoen de gemeentelijke Beleidsregel hogere waarden Wgh. Onderbouwing dient te worden aangevuld/verbeterd.
Luchtkwaliteit	
Bedrijven en milieuzonering	Om een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige situatie te kunnen garanderen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd vanwege het horecabedrijf Pandarve aan de Slotlaan 163 (met inbegrip van stemgeluiden van het terras) en naar mogelijke geurhinder van dit horecabedrijf. De Milieudienst adviseert om bij het vestigingsbeleid voor de nieuwe winkelfuncties rekening te houden met mogelijke geluid- en/of geurhinder voor de daarboven te bouwen appartementen en indien van toepassing deze aspecten te onderzoeken.
Externe veiligheid	Akkoord
Bodem	Er dient een nieuw (actualiserend) bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden op de gehele locatie. Aangezien er nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de (verdachte deelactiviteiten van de) reeds gesloopte panden van Stinkens, dient hier aanvullend historisch en analytisch onderzoek plaats te vinden. Tevens dient er onderzoek uitgevoerd te worden naar asbest in de grond conform de NEN 5707. Verwacht wordt dat uit de onderzoeken zal blijken dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging binnen de locatie (in de grond) en dat de grondwaterverontreiniging deel uitmaakt van een ander geval (met verspreiding tot binnen het plangebied). Aan de hand van de nieuwe bodemonderzoeken kan een inschatting worden gemaakt of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en of hiervoor sanerende maatregelen moeten worden genomen. Verwacht wordt dat er in ieder geval een grondsanering zal moeten plaatsvinden.
Archeologie	De afbeelding van de verwachtingenkaart vervangen door een afbeelding van de beleidsadvieskaart.

Duurzaamheid

De nieuwbouw van het plangebied geeft kansen voor duurzaamheid. Geadviseerd wordt het gebruik van het instrument GPR-gebouw[®] en te streven naar een ambitie van het cijfer 7.

Inleiding

De gemeente Zeist heeft een plan ontvangen voor de 'Stinkenslocatie (oude orgelpijpenfabriek)' op de hoek van de Antonlaan en de Weeshuislaan, direct achter Belcourt te Zeist. In 2010 zijn de voormalige bedrijfsgebouwen en dienstwoning gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak.

Het voorliggend plan betreft de bouw van winkels met 13 appartementen erboven. Het wordt een hoek gebouw met wisselende hoogtes. De bouwhoogtes van het gebouw variëren van maximaal 5 bouwlagen op de hoek van de Weeshuislaan en Antonlaan, tot 4 bouwlagen voor de vleugel aan de Antonlaan en 3 bouwlagen voor de vleugel aan de Weeshuislaan. De winkels komen vooral op de begane grond, er is beperkt ruimte voor winkels op de eerste verdieping.

De initiatiefnemer heeft een wijzigingsplan ingediend bij de gemeente (mRO, april 2011). In dit milieud advies wordt deze (toelichting) beoordeeld.

Geluid

Inleiding

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

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Op de wegen rond het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, zodat niet aan het wettelijk kader getoetst hoeft te worden.

Goede ruimtelijke ordening

In het plangebied liggen enkele wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn volgens de Wgh niet relevant omdat ze geen geluidzone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen wel worden beoordeeld.

Gemeentelijk geluidbeleid

In november 2006 heeft de gemeente Zeist de geluidnota vastgesteld. Hierin is opgenomen dat bij drukke 30 km/uur-wegen het aspect geluid meegewogen moet worden bij de beslissing over voorgenomen ontwikkelingen. Dit is verder uitgewerkt in de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder. Hierin is opgenomen dat de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden, ook worden toegepast bij ontwikkelingen in een 30 km/uur-gebied. Deze beleidsregel en de voorwaarden worden hieronder nader toegelicht.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. Allereerst moet, als de voorkeurswaarden worden overschreden, onderzoek worden gedaan naar geluidsreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen. Voor het geval dat deze maatregelen niet mogelijk of onvoldoende effectief blijken, zijn in de beleidsregel randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Indien niet aan de inspanningsverplichting kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen. De belangrijkste aspecten hieruit zijn in onderstaande tabel weergegeven. De volledige beleidsregel is op te vragen bij de Milieudienst.

Tabel 1:

Eis of inspanningsverplichting (isvp)	Toelichting
Geluidsluwe gevel (eis)	De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.
Indeling woning (isvp)	De woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel.
Buitenruimte (isvp)	Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel.
Maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï (isvp)	De gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de maximale ontheffingswaarde min 5 dB.
'Dove' gevels	Dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
Geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's (eis):	Bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels;
Volumebeleid (isvp)	Voor grotere (uitbreiding)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de behoefte aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde.

Situatie

Geluidsbelasting binnen het plangebied

De Milieudienst heeft inventariserende berekeningen uitgevoerd aan de geluidsbelasting op de te ontwikkelen locatie. Deze zijn uitgevoerd met behulp van rekenmodellen die in beheer zijn bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht.

Gezien de plannen zijn de geluidscontouren zijn berekend op 4,5 en 7,5 meter hoogte. Dit zijn in stedelijk gebied de maatgevende hoogtes als op de begane grond geen geluidsgevoelige ruimten komen.



Figuur 1: geluidscontouren op 4,5 meter hoogte, inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh



Figuur 2: geluidscontouren op 7,5 meter hoogte, inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh

Beschrijving geluidssituatie

In het plangebied is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting is lager dan 58 dB, zodat aan het aspect ten aanzien van de maximale geluidsbelasting wordt voldaan.

Onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen

Er dient een onderzoek te worden gedaan naar geluidsreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen. Als deze niet mogelijk zijn, of onvoldoende effectief, moet het bouwplan zodanig worden vormgegeven dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder.

Conclusie

De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB. Omdat de overschrijding optreedt ten gevolge van 30 km/uur-wegen, hoeft de gemeente geen hogere waarden te verlenen. Wel moet het plan worden getoetst aan de beleidsregel hogere waarden en moet de indeling van de woningen hierop worden afgestemd. Hiervoor dient de initiatiefnemer een uitgebreid akoestisch onderzoek uit te voeren.

Vervolgstappen

De initiatiefnemer dient een uitgebreid akoestisch onderzoek uit te (laten) voeren naar de geluidsbelasting. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een uitsnede van de rekenmodellen van de Milieudienst. Volgens het gemeente beleid moet onderzocht worden bij welke maatregelen de voorkeurswaarde wordt gehaald. Indien een voorkeurswaarde wordt overschreden, geldt de gemeentelijke Beleidsregel hogere waarden Wgh. Indien maatregelen bij de ontvanger noodzakelijk zijn, wordt verwezen naar de voorwaarden in bijlage 4 van de gemeentelijke beleidsregel, zoals de eis voor de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel.

Bouwbesluit – Geluidsisolatie van de gevels: Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidswering van de gevels, om het geluidsniveau in de ruimten te beperken. Indien voor het plan een bouwaanvraag wordt ingediend, zal een akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels moeten worden aangeleverd. Voor het bepalen van de binnenwaarde van de nieuwbouw dient uit te worden gegaan van de gecumuleerde waarde vanwege rail- én wegverkeerslawaai (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Voor gezondheidscentra geldt een maximaal binnenniveau van 28 dB. Voor de woning geldt een maximaal binnenniveau van 33 dB.

Luchtkwaliteit

De ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangevuld/verbeterd.

Tekstvoorstel:

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden in totaal 13 appartementen gerealiseerd en circa 1.750 m² winkelvloeroppervlak.

Wat betreft de 13 appartementen kan worden geconstateerd dat dit ver beneden de grens van 1.500 woningen blijft, echter de ontwikkelingen dienen in zijn geheel te worden beoordeeld. Uit het onderzoek naar de verkeersgeneratie blijkt dat de appartementen 66,3 verkeersbewegingen per dag tot gevolg hebben en uitgaande van het winkelloppervlak en het aantal parkeerplaatsen resulteert dit in en de 516,25 verkeersbewegingen. Gezamenlijk bedraagt de verkeersproductie, exclusief de afname door het verdwijnen van de orgelpijpenfabriek 583 verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van circa 5% vrachtverkeer, vanwege het laden en lossen. Deze gegevens zijn ingevoerd in de Nibm-tool (versie mei 2010) van Infomil (Agentschap ministerie van Infrastructuur en Milieu), zoals te zien is in de onderstaande tabel.

Tabel 2: Uitkomst Nibm-tool

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		583
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,94
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de Nibm-tool blijkt dat de bijdrage niet in betekenende mate is en nader onderzoek en toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de wettelijke grenswaarden in het plangebied niet worden benaderd.

Uit de verkeersparagraaf blijkt voldoende aannemelijk dat de beoogde ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen en winkels in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming (zoals scholen en ziekenhuizen).

Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

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

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

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

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3:
minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk

MILIEUCATEGORIE	MINIMALE AFSTAND (in meters)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000

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

Als de werkelijke afstanden kleiner zijn dan de richtafstanden uit de VNG-publicatie, zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden dat kan worden afgeweken van de richtafstanden.

Wet milieubeheer

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Daarbij kunnen in een milieuvergunning specifieke normen voor een bedrijf worden gesteld of gelden algemene normen voor bedrijven die onder de meldingsplicht van een AMvB vallen. Deze normen omvatten ook de werkelijke hinderafstanden.

In het kader van de Wet milieubeheer kunnen milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige bestemmingen. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. Een bedrijf kan op grond van zijn milieuvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een AMvB van toepassing is.

Omgevingssituatie van het plangebied

De planlocatie ligt aan de kruizing Antonlaan - Weeshuislaan in een druk centrumgebied, waar woningen en detailhandel zijn gemengd. Deze omgeving kan dan ook worden beschouwd als een gemengd gebied.

In de omgeving is een grote verscheidenheid aan detailhandel- en horecabedrijven gevestigd die volgens de VNG- publicatie "Bedrijven en milieuzonering" in de milieucategorie 1 vallen.

Hiervoor geldt een gewenste minimale afstand van 10 meter. Op grond van de kwalificatie gemengd gebied mag deze richtafstand worden verlaagd tot 0 meter. In specifieke situaties kunnen daarbij de aspecten geluid en geur wel aandachtspunten blijven.

Direct naast het geprojecteerde bouwvlak ligt aan de Weeshuislaan Eetcafé Pandarve (formeel adres: Slotlaan 163). In de figuur is dit horecabedrijf rood gearceerd weergegeven.



Het is een categorie 1 inrichting, waarvoor de adviesafstand van 10 meter vanwege het gemene gebied tot 0 meter mag worden verlaagd. Geluid en geur verdienen hier wel nadere aandacht. Mogelijke knelpunten voor de geprojecteerde situatie zijn:

a) de geluidsproductie van het bedrijf:

Het bedrijf heeft aan de voorzijde (Weeshuislaan) een terras.

Conform de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit) blijft stemgeluid van personen op terras bij het bepalen van de geluidsniveaus buiten beschouwing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet dit stemgeluid wel worden betrokken in het afwegingsproces.

Uit het verleden (2000 en 2006) zijn incidentele klachten over geluidhinder bekend.

De situatie vereist daarom nader akoestisch onderzoek.

b) de geuremissie:

Mogelijke geurhinder wordt veroorzaakt door bij de voedselbereiding afgezogen dampen.

Het bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. In dit Besluit is aangegeven dat bakdampen die naar de buitenlucht worden uitgestoten, op ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing wordt afgevoerd, of voor de uitstoot door een doelmatige ontgeuringsinstallatie worden geleid.

In de bestaande situatie bevindt de uitmonding van de afzuiginstallatie zich op een hoogte van circa 5 meter. Er zijn uit het verleden geen klachten bekend over geurhinder.

De nieuwe woningen worden binnen 25 meter afstand van de uitmonding gebouwd. Doordat het om meerdere bouwlagen gaat, zal de toekomstige daklijn ook hoger zijn dan de bestaande uitmonding. Daardoor zou het bedrijf in de toekomstige situatie in haar bedrijfsvoering geschaad kunnen worden.

Daarom moet onderzoek plaatsvinden over het treffen van voorzieningen tegen geuroverlast (verhogen van de afvoerpijp of toepassing van een ontgeuringsinstallatie). De kosten daarvan kunnen in principe niet aan het horecabedrijf toegekend worden.

Voor overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving geldt dat de afstand tot de dichtstbijgelegen inrichting van categorie 1 circa 20 meter bedraagt. De afstand tot de dichtstbijgelegen inrichtingen van categorie 2 is circa 50 meter. De dichtstbijgelegen parkeergarage (ook categorie 2) ligt op een afstand van circa 80 meter. In al deze gevallen wordt dus wel voldaan aan de richtafstanden.

Beoordeling toekomstige situatie binnen het plangebied

Het plan voorziet in detailhandel op de begane grond (circa 1250 m²) en eventueel nog in beperkte omvang (circa 465 m²) op de eerste verdieping. Boven deze winkellaag is voorzien in 13 appartementen, waarbij de bouwhoogte varieert van 3 tot 5 bouwlagen.

Conform de toegekende bestemming 'Centrumvoorzieningen C1-W4' kan de winkelfunctie de volgende activiteiten omvatten: detailhandel, sociaal- en culturele voorzieningen, kantoren, dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven en horecabedrijven.

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' moet bij detailhandel (winkel, supermarkt, warenhuis) of horeca in beginsel 10 meter worden aangehouden tussen het perceel van de detailhandel/horecabedrijf en de gevel van woningen in de omgeving. Omdat de omgeving vanwege de menging van diverse functies aan te merken is als een gemengd gebied kan volgens de VNG-publicatie de richtafstand met een afstandsstap worden verlaagd naar 0 meter. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en winkels zijn hiervoor voldoende. Wel wijzen wij erop dat eventuele condensorunits en afzuiginstallaties, die vaak op daken en in gevels zijn gesitueerd, geluid- en geuroverlast zouden kunnen veroorzaken. Indien dit het geval is zou men hier voorzieningen voor moeten treffen.

Het wijzigingsplan benoemt niet expliciet de soort activiteiten dat op de begane grond (en eventueel op de eerste verdieping zal komen).

Voedselbereiding in een supermarkt of een horecabedrijf kan aanleiding geven tot geurhinder en moet daarom een aandachtspunt zijn bij het vestigingsbeleid.

Een laad- en loslocatie van een supermarkt veroorzaakt bijvoorbeeld vaak overlast bij daarboven gelegen appartementen. Indien in de winkelruimten een supermarkt wordt gerealiseerd adviseert de Milieudienst om dit akoestisch te laten onderzoeken.

Beoordeling van de Toelichting bij het wijzigingsplan

In paragraaf 5.9 is het onderdeel 'Bedrijven en milieuzonering' behandeld. In de inventarisatie van de omgeving van het plangebied is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanwege bedrijven en milieuzonering. Dit is in zoverre onjuist dat geen rekening is gehouden met de hiervoor toegelichte geluids- en geuraspecten van het direct naast het plangebied gelegen horecabedrijf.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. Gezien de korte afstand ten opzichte van het horecabedrijf Pandarve aan de Slotlaan 163 dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de akoestische situatie met inbegrip van stemgeluiden van het terras en naar mogelijke geurhinder van dit horecabedrijf in de toekomstige situatie.

Tevens adviseren wij om de conclusie in paragraaf 5.9 van het wijzigingsplan in overeenstemming hiermee aan te passen.

Daarnaast adviseert de Milieudienst om bij het vestigingsbeleid voor de winkelfuncties rekening te houden met mogelijke geluid- en/of geurhinder voor de daarboven te bouwen appartementen en indien van toepassing deze aspecten te onderzoeken.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico.

Inventarisatie risicosituatie

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren de planlocatie overschrijden. Het aspect externe veiligheid is dus niet belemmerend.

Hoogspanningslijnen en zendmasten

De planlocatie ligt niet binnen een indicatieve zone langs een hoogspanningslijn, waarbinnen geen objecten voor permanent verblijf mogen worden opgericht.

Er zijn in de omgeving geen zendmasten (GSM, UMTS, e.d.) waarvan de elektromagnetische straling de planlocatie kan beïnvloeden.

Beoordeling plantoelichting

Het onderdeel 'externe veiligheid' in paragraaf 5.4 van de plantoelichting stemt overeen met bovenstaande inventarisatie. De tekst geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

Het onderdeel externe veiligheid in de plantoelichting is akkoord.

Bodem

In de bodemparagraaf staat vermeld dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan. Dit is onjuist. Hieronder een nieuw tekstvoorstel:

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Bodemkwaliteit

Op de locatie van het voormalige bedrijf Stinkens aan de Antonlaan 8 zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- [1] Indicatief bodemonderzoek Antonlaan 8, DHV, kenmerk MT-BD-932213, juli 1993 (rapport niet in bezit Milieudienst);
- [2] Nader bodemonderzoek Stinkens Orgelpijpenmakers BV, Antonlaan 8, DHV, kenmerk MT-BD961027, 1 maart 1996;
- [3] Aanvullend bodemonderzoek Antonlaan 8, HAK Milieutechniek, kenmerk 04-3152 NO1, januari 2005.

Op de locatie is sinds 1939 orgelpijpbouwer Stinkens BV gevestigd geweest. Stinkens BV is inmiddels niet meer op de locatie gevestigd. De gebouwen zijn in de zomer van 2010 gesloopt.

Mogelijk bodembedreigende activiteiten:

- ter plaatse van de voormalige kerk was de metaalsmelterij en -gieterij aanwezig;
- in de werkplaats werden metalen bewerkt;
- ter plaatse van de inpakruimte werden de orgelpijpen schoongemaakt (geen ontvettingsmiddelen gebruikt) en werd een beschermlaag aangebracht;
- in een brief van 4 maart 1994 aan Stinkens (door M. Deenik, gemeente Zeist) wordt gesproken over een verfspuitwand en opslag van chemicaliën (verf en terpentijn). Het is niet bekend waar deze verdachte activiteit heeft plaatsgevonden.

Uit het onderzoek van DHV [2] blijkt dat verspreid over het perceel de grond tot 1 m-mv licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen en/of PAK. Vanaf 1 m-mv worden geen sterke verontreinigingen meer aangetroffen in de grond. Hierbij moet worden opgemerkt dat in dit onderzoek alleen de parameters lood, koper, zink, tin en PAK zijn onderzocht. In het freatische grondwater (4-5 m-mv) zijn plaatselijk matige verontreinigingen met tetrachlooretheen (PER) aangetroffen (minerale olie en aromaten zijn niet aangetroffen). De verontreinigingen in de grond worden verondersteld te zijn ontstaan deels door de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten en deels als gevolg van een in het verleden opgebrachte ophooglaag.

Uit het onderzoek van HAK [3] blijkt dat de bovengrond (0-0,5 m-mv) licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen. PAK wordt in tegenstelling tot het onderzoek van DHV slechts in licht verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater (zowel op 5 m-mv als op 10 m-mv) zijn licht verhoogde

gehalten aan PER aangetroffen (het grondwater is enkel geanalyseerd op VOCl, niet op het gehele NEN-pakket). Gezien de verspreiding van de verontreiniging over het terrein is het gehele terrein destijds als verontreinigd beschouwd (oppervlak 2000 m²). Met een gemiddelde diepte tot 0,6 m-mv wordt de omvang van de verontreiniging geschat op 1200 m³. Het is niet duidelijk of de grondwaterverontreiniging onderdeel uitmaakt van een andere verontreiniging in de nabijheid die zich heeft verspreid of dat de verontreinigingen voortkomen uit op de locatie gebruikte oplosmiddelen die in de bodem zijn terechtgekomen. Op grond van bij de Milieudienst bekende bedrijfsgegevens en -controles is er geen aanwijzing dat oplosmiddelen zijn gebruikt, maar dit kan voor de periode van voor 1990 niet worden uitgesloten.

De aangetroffen verontreinigingen leverden bij het toenmalig gebruik geen onacceptabele humane, ecologische en verspreidingsrisico's op. Het betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging, niet-spoedeisend.

Asbest:

In verband met de sloop van de panden zijn op de locatie de volgende asbestinventarisatierapporten bekend bij de Milieudienst:

- Asbestinventarisatie type A, voormalig kerkgebouw, Antonlaan 8 te Zeist, Adviesbureau Van der Poel BV, rapportnummer: 09.234/01, 27 maart 2009.
- Asbestinventarisatie type A Weeshuislaan 2-4, BME Asbestconsult BV, rapportnummer: 210.11.068, 15 april 2010.

Het in de inventarisatie van de Weeshuislaan 2-4 aangetroffen asbest is verwijderd en de panden zijn na een eindcontrole vrijgegeven. Van de overige panden, die inmiddels gesloopt zijn, is vooralsnog geen eindcontrole bekend. Aangezien de locatie zich bevindt boven een met puinhoudende grond opgehoogde laag en omdat niet zeker is of al het asbest uit de voormalige panden correct is verwijderd, is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest in de bovengrond van de bodem.

Tanks:

Op de locatie zijn meerdere ondergrondse tanks bekend:

- Weeshuislaan 2: ten noordoosten van de woning lag een ondergrondse tank voor opslag van huisbrandolie. Deze tank is gesaneerd en verwijderd met Kiwa-certificaat in 2010.
- Weeshuislaan 6: bij de woning heeft in het verleden een ondergrondse tank voor opslag van huisbrandolie gelegen, de exacte ligging is onbekend. De tank is echter gesaneerd (gereinigd, niet afgevuld) en verwijderd met Kiwa-certificaat in 1994.
- Antonlaan 8: door het voormalige bedrijf Stinkens waren twee ondergrondse tanks in gebruik, vermoedelijk allebei voor opslag van huisbrandolie:
 1. ondergrondse tank van 3.100 l, deze is in 1991 gesaneerd en verwijderd met Kiwa-certificaat. De voormalige ligging van de tank is niet bekend.
 2. ondergrondse tank van 4.000 l, deze is in 1991 gesaneerd (en gevuld met zand) met Kiwa-certificaat, maar is niet verwijderd. De tank ligt tussen de twee voormalige gebouwen van Stinkens in.

Bij de herontwikkeling dient de nog aanwezige ondergrondse tank van 4.000 l verwijderd te worden. De tank is reeds op een erkende manier gesaneerd (met Kiwa-certificaat), dus de tank hoeft niet door een gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden.

Conclusie

De locatie wordt herontwikkeld met als toekomstige gebruiksfunctie wonen met parkeerplaatsen. Aangezien er op de locatie in het verleden verontreinigingen zijn aangetoond in zowel de grond (immobiel) als in het grondwater (mobiel), de locatie nog niet volledig is onderzocht en de uitgevoerde bodemonderzoeken ouder zijn dan 5 jaar, dient een nieuw (actualiserend) bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden op de gehele locatie. Aangezien er nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de (verdachte deelactiviteiten van de) reeds gesloopte panden van Stinkens, dient hier aanvullend historisch en analytisch onderzoek plaats te vinden. Tevens dient er onderzoek uitgevoerd te worden naar asbest in de grond conform de NEN 5707.

Verwacht wordt dat uit de uit te voeren onderzoeken zal blijken dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging binnen de locatie (in de grond) en dat de grondwaterverontreiniging deel uitmaakt van een ander geval (met verspreiding tot binnen het plangebied). Aan de hand van de nieuwe bodemonderzoeken kan een inschatting worden gemaakt of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en of hiervoor sanerende maatregelen moeten worden genomen. Verwacht wordt dat er in ieder geval een grondsanering zal moeten plaatsvinden.

Uit te voeren bodemonderzoek

Voor het nog uit te voeren bodemonderzoek moet rekening gehouden worden met de volgende zaken/deellocaties:

- bekende verontreinigingen aangetoond in onderzoeken uit het verleden;
- nog niet onderzochte voormalige bedrijfsactiviteiten onder de inmiddels gesloopte panden;
- asbest in de grond (onderzoek conform de NEN 5707).

Voorgesteld wordt de onderzoeksopzet van het nieuwe bodemonderzoek voor te leggen aan de Milieudienst.

Archeologie

Opmerking

In paragraaf 5.8 wordt verwezen naar de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart, maar de uitsnede die is gebruikt is van de gemeentelijke verwachtingenkaart. Graag de afbeelding van de verwachtingenkaart vervangen door een afbeelding van (een uitsnede van) de beleidsadvieskaart (figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede gemeentelijke beleidsadvieskaart (geel=lage verwachting op archeologische resten)

Advies

De Milieudienst adviseert om de afbeelding in paragraaf 5.8 te vervangen door een uitsnede uit de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.

Duurzaamheid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden - door het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van

natuurvriendelijke materialen binnenshuis (leem, natuurverf) kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving.

Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. Voor nieuwe woningen geldt op dit moment een EPC van maximaal 0,6.

Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

Index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft gebaseerd op gebouw eigenschappen, gebouwgebonden installaties en gestandaardiseerd bewonersgedrag. Voor woningen geldt op dit moment een EPC-eis van 0,6. Bij een EPC van 0,0 verbruikt de woning netto geen energie.

Energie label

Geeft gebouweigenaar of bewoner inzicht in de energiezuinigheid van een gebouw.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zeist heeft in het milieubeleidsplan vastgelegd om te werken met het (digitale) instrument GPR-gebouw[®]. De gemeente heeft het duurzaam bouwen instrument GPR Gebouw[®] (versie 4.1) aangeschaft en stelt het instrument beschikbaar aan bouwers in de gemeente.

Het instrument GPR Gebouw helpt bij het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de volgende deelaspecten:

- Energie (hierin is ook de EPC opgenomen);
- Milieu (o.a. materiaalgebruik, water);
- Afval;
- Gebruikskwaliteit (comfort);
- Toekomstwaarde.

Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw[®]. De te nemen maatregelen kunnen door de ontwikkelaar of architect zelf worden gekozen. Dit instrument is toepasbaar voor woningen, utiliteitsgebouwen en scholen. GPR Gebouw[®] versie 4.1. geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed).

Een sublicentie van het GPR Gebouw[®] kan (kosteloos) aangevraagd worden bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (contactpersoon hiervoor is dhr. E. Rot, tel 030-6999 506).

Ambitie

Voor het project Anton Weeshuislaan zijn, op basis van het gemeentelijke milieubeleid, de volgende ambities voor energie en duurzaam bouwen geformuleerd:

Tabel 4: Ambitie duurzaam bouwen en energie

Ambitie duurzaam bouwen en energie	
EPC (energieprestatie woning)	10% verscherping (t.o.v. het wettelijke EPC bij omgevingsvergunningaanvraag)
GPR-gebouw [®]	Het inzetten van het instrument GPR-gebouw [®] en hierbij streven naar de GPR-score van een 7 gemiddeld.

Conclusie

De nieuwbouw van het plangebied geeft kansen voor duurzaamheid. Voor het optimaal benutten van deze kansen wordt geadviseerd gebruik te maken van het instrument GPR-gebouw[®]. Hierbij dient te worden gestreefd naar de ambities zoals benoemd in tabel 4.