

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN BRINKWEG 6

Opdrachtnummer	: 99.192
ID nr.	: NL.IMRO.0355.BPBrinkweg6-VS01
Datum	: maart 2013
Versie	: 5
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 12 maart 2013 – besluitnr. 13RV0024

INHOUD TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	CULTUURHISTORIE	9
2.2	DE LOCATIE.....	11
2.3	FUNCTIONIES	13
3	BELEIDSKADER.....	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	19
3.3	REGIONAAL BELEID	23
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	23
4	PLANBESCHRIJVING.....	35
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	39
5.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	39
5.2	GELUID	41
5.3	LUCHTKWALITEIT	45
5.4	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	49
5.5	BODEM	50
5.6	WATER	53
5.7	ECOLOGIE.....	56
5.8	ARCHEOLOGIE	59
5.9	KABELS EN LEIDINGEN	62
5.10	DUURZAAM BOUWEN	62
6	JURIDISCHE ASPECTEN	65
6.1	ALGEMEEN	65
6.2	ANALOGIE VERBEELDING	65
6.3	PLANREGELS	65
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	66
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	69
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	71
8.1	INSPRAAK EN VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	71
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	72

Bijlagen:

- Akoestisch Onderzoek (Alcedo bv, 29/08/2011 rapp. 20113486.R01.V01)
- Archeologisch onderzoek (ArcheoPro, rapportnr. 11107, 18 oktober 2011)
- Quickscan natuur (Zoon bureau voor ecologie, 12 september 2011)
- Verkennend bodemonderzoek (Grondvitaal BV, rapp.nr. 1017167 dd 24 november 2010)
- Aanvullend bodemonderzoek (Grondvitaal BV, rappnr. 1017167a, 01 februari 2010)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van de percelen op het achterterrein van het pand aan de Brinkweg 6 te Zeist. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied van Zeist. Op het terrein is een hoveniersbedrijf gevestigd met bijbehorende bebouwing.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een tweetal bouwblokken met 3 starterswoningen en twee geschakelde woningen.

Het plan van de initiatiefnemer past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'De Schil'. Om die reden is besloten de ontwikkeling middels een 'eigen' projectbestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan 'Brinkweg 6' dient er toe het gemeente bestuur van Zeist op basis van de Wet ruimtelijke ordening een passend beleidsinstrument te geven voor de herinrichting van de locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

1. aan de zuidwest zijde door de achterzijde van de percelen aan de Kroostweg;
2. aan de noordwest zijde door de Griftweg;
3. aan de noordoost zijde door de achterzijde van de percelen aan de Utrechtseweg;
4. aan de zuidoost zijde door de achterzijde van de percelen aan de Brinkweg.



Afbeelding 1 Ligging plangebied bestemmingsplan Brinkweg 6 Zeist

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord (2011)

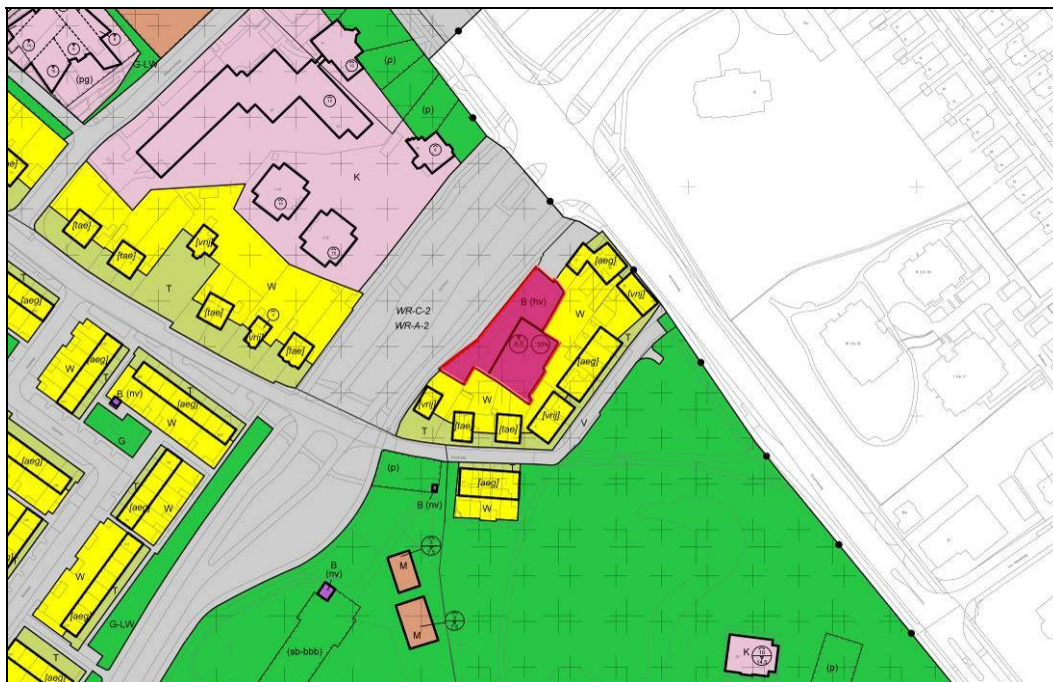
Het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord is op 6 december 2011 vastgesteld. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de plankaart van dit bestemmingsplan voor het plangebied.

In dit bestemmingsplan zijn meerdere vigerende bestemmingsplannen binnen de kom Zeist overgezet naar een nieuw bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, zoals het voorgenomen bouwplan, zijn daarin niet opgenomen.

De gronden van voorliggend bouwplan hebben in dit ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'hovenier'. Binnen het aangeduide bouwvlak mag maximaal 30% bebouwd worden met een maximale goothoogte van 4,5 m.

Daarnaast ligt ten gevolge van de monumentale status van het landgoed 'De Brink' een dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde – 2' op het plangebied.

Deze dubbelbestemming beoogt onder meer de bescherming van de cultuurhistorische structuren in de vorm van de buitenplaatsen langs de Utrechtseweg met landhuizen en tuin met parkbos.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord (december 2011)
(plangebied in rode contour)

De voorgestane ontwikkeling voor de Brinkweg 6 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Dientengevolge dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden waarbinnen het voorgestane bouwplan mogelijk gemaakt kan worden.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd. In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

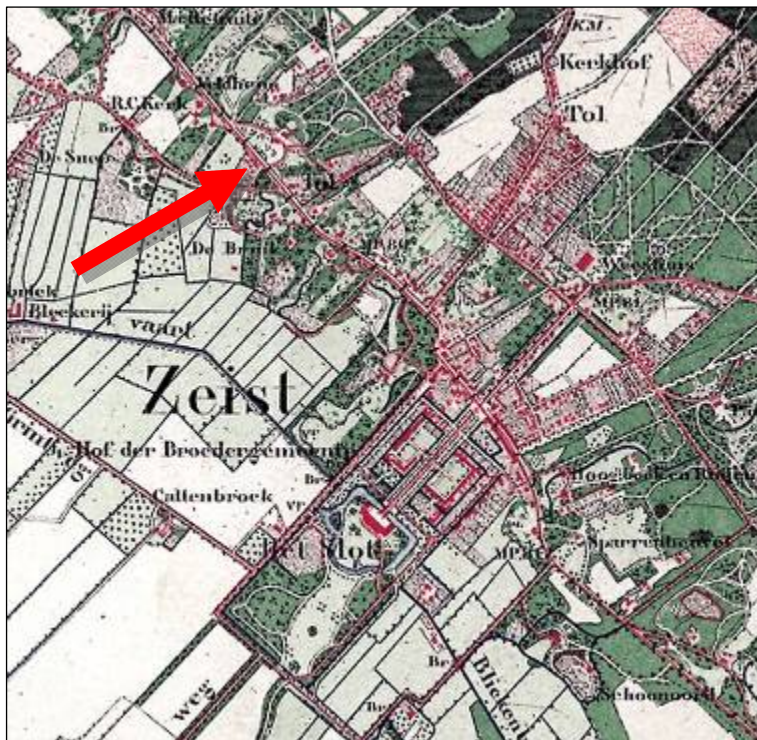
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In het navolgende wordt eerst een korte beschrijving van de ontwikkelingslocatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie.

2.1 Cultuurhistorie

Zeist ligt op een interessante locatie in Nederland, te weten op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het is een overgang van hoog naar laag, respectievelijk droog en nat. Van oorsprong is de rand van de Utrechtse Heuvelrug een erg aantrekkelijk vestigingsgebied, dat tot op heden zichtbaar is aan de vele buitenplaatsen die langs de Driebergseweg en Utrechtseweg aanwezig zijn. Aan beide zijden van deze wegen is als het ware een lint van buitenplaatsen ontstaan, ook wel de Stichtse Lustwarande genoemd, die de kernen Zeist, Driebergen en Rhenen aan elkaar verbindt.

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van het centrum van Zeist, naast de Utrechtseweg aan de rand van het landgoed De Brink. Hierdoor behoort het plangebied tot de oudere delen van Zeist.

Op de bijgaande topografische kaart uit 1882 is te zien dat het plangebied in die tijd al bebouwd was.



Afbeelding 3 Uitsnede topografische kaart uit 1882

Monumenten

De historische setting van de locatie komt goed tot uiting in een aantal als Rijks- of gemeentelijk aangewezen monumenten in de directe omgeving.

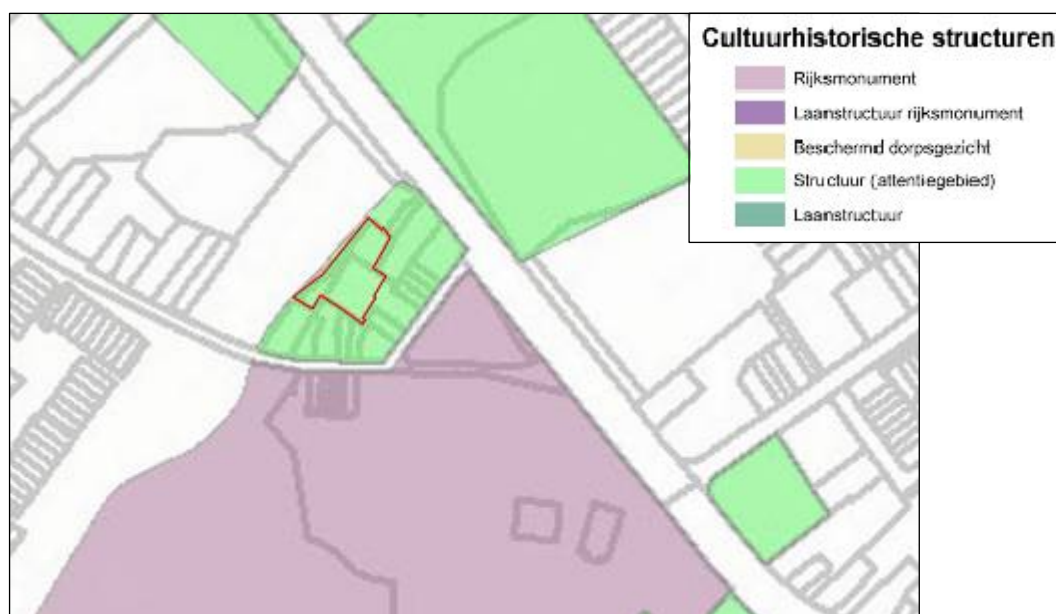
Het voormalig landgoed De Brink is thans aangemerkt als Rijksmonument:

1. Kroostweg 7 (boerderij, behorend bij Utrechtseweg 82)
2. Utrechtseweg 82 (Complex buitenplaats 'De Brink')
3. Utrechtseweg 82 (Landhuis 'De Brink')
4. Utrechtseweg bij 82 (Tuin- en parkaanleg)
5. Utrechtseweg bij 82 (Toegangshek 2x)
6. Brinkweg ongenummerd (voormalige brinknederzetting) monumentale structuur (attentiegebied)

Daarnaast zijn als gemeentelijk monument aangewezen:

1. Brinkweg 8 (woonhuis, 1870)
2. Kroostweg 7 (schuur bij boerderij, 1908)
3. Utrechtseweg 80 (woonhuis, 1870)

Het bouwensemble is daarbij zelf aangewezen als attentiegebied met een cultuurhistorische structuur. Daartoe is op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie-2' opgenomen.

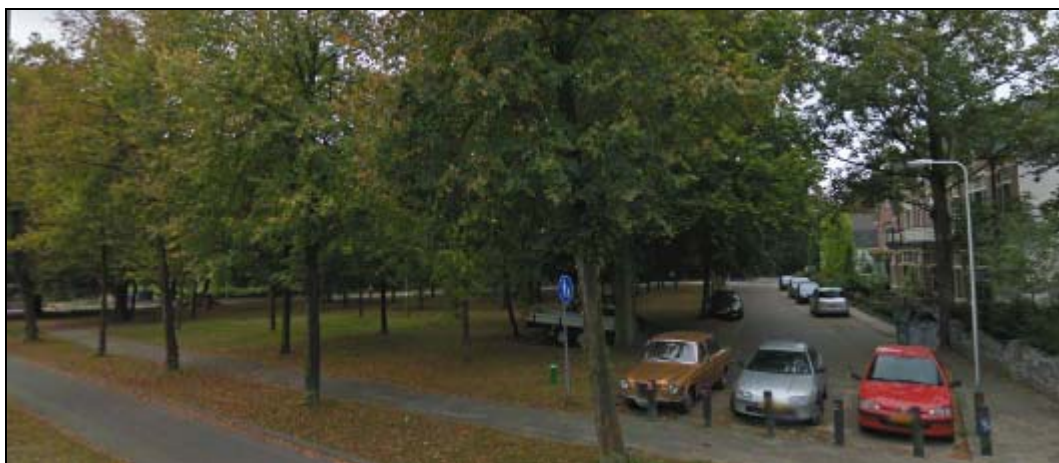


Afbeelding 4 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (plangebied in rode contour)

2.2 De locatie

Voormalige brinknederzetting

Aan de voorzijde van de Brinkweg ligt een met lindebomen beplant plein dat nog verwijst naar de voormalige brinknederzetting die hier ooit aanwezig was.



Afbeelding 5 Plein met lindebomen aan de Brinkweg (Bron: Google Maps)

Eind 19^e eeuw zijn ook de eerste woningen aan de Brinkweg, in de oksel tussen de Kroostweg en Utrechtseweg gebouwd. Het pand Brinkweg 2-4 uit 1870 is daar een goed voorbeeld van.



Afbeelding 6 woningen aan de Brinkweg (Bron: Google Maps)

In de loop van de tijd is hier een ensemble met woningen gegroeid, gericht op de Utrechtseweg, Brinkweg en Kroostlaan.

Aangezien de Griftlaan pas in de 20^e eeuw is aangelegd, is de achterkant van dit ensemble altijd open gebleven en heeft als zodanig nooit deel uitgemaakt van de historische brinknederzetting.

Met het bouwplan achter de Brinkweg wordt deze 'achterzijde' afgerond en wordt een nieuw front gemaakt aan de zijde van de Griftlaan.

Door de situering aan de achterzijde van de woningen aan de Brinkweg en de oriëntatie en ontsluiting op de Griftlaan vindt er geen aantasting plaats van de herkenbaarheid van de voormalige brinknederzetting. Vanwege de monumentenstatus van de voormalige brinknederzetting zal de gemeentelijke Monumentencommissie om advies worden gevraagd in het kader van het wettelijke vooroverleg over dit bestemmingsplan.



Afbeelding 7 Luchtfoto omgeving (plangebied in rode contour)



Afbeelding 8 Toegang vanaf Griftlaan tot plangebied (Bron: Google Maps)

2.3 Functies

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. In de voormalige huizen van de buitenplaatsen langs o.a. de Utrechtseweg, zijn tegenwoordig veelal kantoorfuncties gevestigd.

In het plangebied is momenteel een hoveniersbedrijf gevestigd en wordt nu nog vooral gebruikt voor opslag en kweekgoed.

Dit bedrijf zal worden verplaatst en de bijbehorende bebouwing zal worden gesloopt.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

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

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

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Ook de (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Daarmee laat het Rijk de sturing op verstedelijking los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

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

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

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie

en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook wordt opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

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

Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Wel wordt recht gedaan aan belang 13: een zorgvuldige afweging. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.1.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

3.1.3 Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

Op 29 mei 2009 heeft de Ministerraad op voorstel van de Minister van Ruimte en Milieu ingestemd met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen: AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft van 17 juni tot en met 30 augustus 2009 ter visie gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen. De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is. De eerste tranche van de AMvB Ruimte ligt nu bij de Raad van State. Naar verwachting zal de eerste tranche begin 2011 in werking treden; de tweede tranche een jaar daarna. De eerste tranche bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving.

Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de AMvB Ruimte. Gelet op het feit dat de eerste tranche van de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat gecombineerd met het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in de AMvB.

3.1.4 Archeologie

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

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *“De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoel in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten”*.

3.1.5 Overige wettelijke kaders

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Beleidslijn nieuwe Wro en Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
2. wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
3. eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn

komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

1. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.
2. Binnen de rode contour stuurt de provincie niet op aantallen.
3. Bij nieuwbouw van woningen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

3.2.3 Structuurvisie Utrecht 2005-2015

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 de 'Structuurvisie Utrecht 2005-2015' vastgesteld (voorheen 'Streekplan'). Ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het streekplan nu aangemerkt als structuurvisie. Voor de herkenbaarheid wordt hier verder gewerkt met de term streekplan.

Belangrijke hoofdlijnen van het streekplan zijn onder andere:

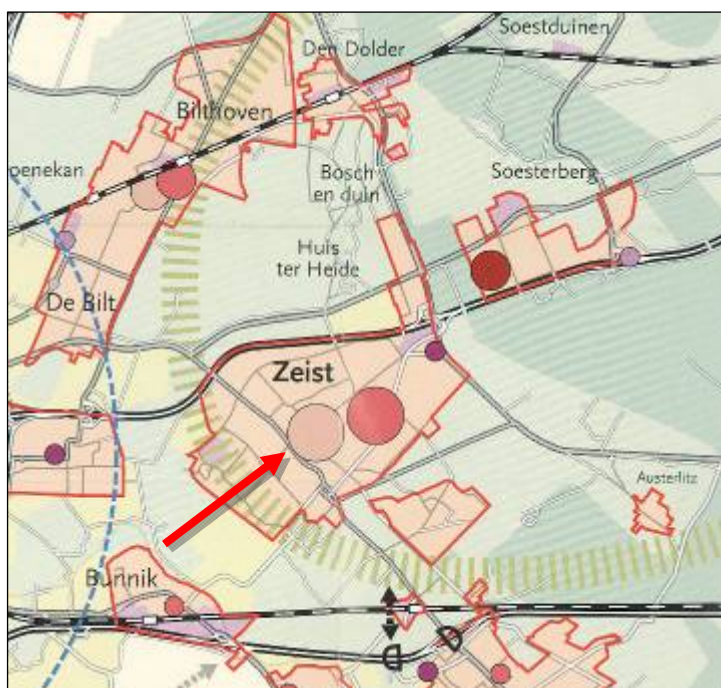
1. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
2. Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
3. De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
4. Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

In het streekplan is aangegeven dat binnen het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouwmogelijkheden goed benut dienen te worden. Dit om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken. Daarnaast

is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft.

'Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing'.



Afbeelding 9 Uitsnede plankaart met aanduiding plangebied

Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat alle stedelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, grotendeels plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt.

Het plangebied ligt binnen de kern Zeist en valt volledig binnen deze rode contour en draagt daarmee bij aan de hierboven beschreven ambitie.

3.2.4 Nieuwe Structuurvisie 2013 - 2025

De huidige structuurvisie loopt tot 2015. In januari 2010 is begonnen met de voorbereidingen omtrent een nieuwe structuurvisie voor de periode 2013-2025. De nieuwe structuurvisie zal naar verwachting eind 2011 ter inzage worden gelegd en in 2012 definitief worden vastgesteld.

Op 5 juli is het voorontwerp van de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' alsmede van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' vastgelegd door Gedeputeerde Staten. Op dit voorontwerp is geen officiële inspraak mogelijk. Dit zal bij het ontwerp visie mogelijk worden gemaakt, naar verwachting in het voorjaar 2012.

3.2.5 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Uit de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied binnen het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aantasting van het grondwater.

3.2.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 (PMP)

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In hoofdstuk 5 zal hier nader op worden ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode. De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

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

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

Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals hieronder afgebeeld.



Afbeelding 10 Uitsnede overzichtskaart 'Structuurvisie Gemeente Zeist 2020'

De hoofdkeuze 'Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop' is van toepassing op het plangebied. Gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Evenzo geldt dat voor transformatie van gebouwen. Dat houdt dus maatwerk in.

Het aantal woningen volgt op de keuze voor kwaliteit. Als het nodig is voor integrale kwaliteitsverbetering van een gebied kiest de gemeente ervoor bebouwing te ruilen tegen groene gebieden en andersom. Ook wil zij de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen.

3.4.2 Woonvisie 2006-2010

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld.

Doelstellingen Woonvisie

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Het beleid zet in op het:

1. Oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.

Het woningtekort is onwenselijk omdat het de keuzevrijheid en mobiliteit van huishoudens beperkt, vooral voor jonge huishoudens en ouderen. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het opvoeren van de woningbouwproductie, met een gemiddelde van 200 woningen per jaar (zonder sloop/nieuwbouw).

2. Realiseren van meer keuzevrijheid.

Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur- naar koopwoningen op gang gebracht worden.

3. Ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad.

De voorraad sociale huurwoningen behoort toereikend te zijn voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep (Besluit Beheer Sociale Huursector), gehandicapten, statushouders, woonwagenbewoners en woongroepen.

4. Creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

In een aantal wijken en buurten in Zeist is de leefbaarheid van dien aard dat actief ingrijpen noodzakelijk is. Het gaat dan niet alleen om fysieke ingrepen, zoals een andere samenstelling van woningvoorraad door sloop/nieuwbouw of verbetering van de woningen, maar ook om de aanpak van leesbaarheidsproblemen. Wijken en buurten worden daarmee toekomstbestendiger gemaakt.

Differentiatie

Voor de differentiatie van het nieuwbouwprogramma 2006-2010 leiden de geformuleerde uitgangspunten tot het volgende beleid: 30% van de woningen dient in het goedkope segment te worden gebouwd, 45% dient in het middeldure segment te worden gebouwd en de overige 20% mag in het dure segment worden gebouwd.

Andere belangrijke aandachtspunten

- *Gestapelde bouw/eengezinswoningen:* Op basis van de voorgestelde volkshuisvestelijke differentiatie en de keuze welke woonmilieus verder worden ontwikkeld, zal circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw uit gestapelde bouw bestaan (intensivering).
- *Levensloopbestendige bouw:* Van belang is dat gestapelde bouw overwegend levensloopbestendig wordt gebouwd.
- *Duurzame woningen:* Het is van belang dat alle nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden gebouwd.

Uitgangspunt is dat in nieuwe bestemmingsplannen zo mogelijk invulling gegeven moet worden aan de acties, zoals die in de woonvisie zijn vastgelegd.

Het bouwplan zoals in voorliggend bestemmingsplan beoogd wordt, voldoet aan bovenstaande criteria.

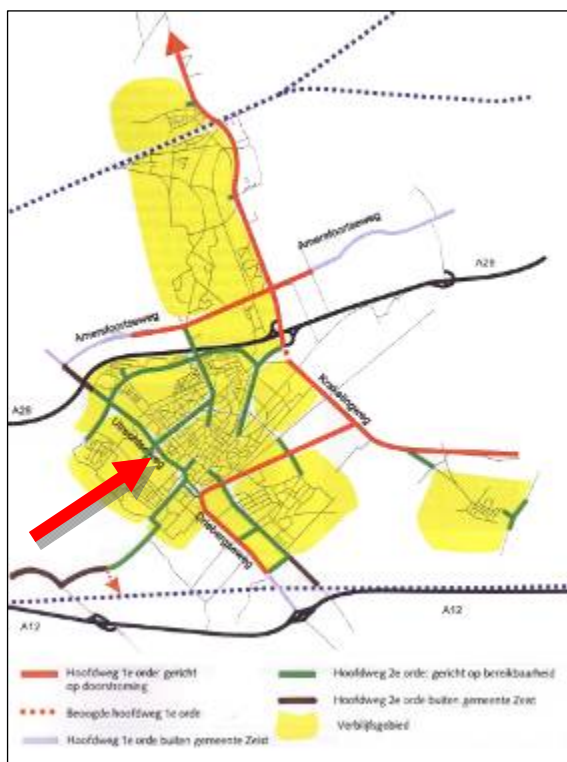
Nieuwe woonvisie 2012-2015

Momenteel ontwikkelt de gemeente een visie op wonen voor de jaren 2012 tot 2015, met een doorkijk naar 2020. De woonvisie is een uitwerking van de structuurvisie die door de gemeenteraad is vastgesteld.

Momenteel is er nog geen inhoudelijke informatie over deze vernieuwde woonvisie. Indien deze beschikbaar komt tijdens de procedure van voorliggend bestemmingsplan, zal dit worden opgenomen.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

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



Afbeelding 11 Uitsnede structuur stedelijk hoofdwegennet (Bron: GVVP)

Nabij het plangebied zijn de Utrechtseweg en Griftlaan als hoofdweg aangewezen. Het beleid is erop gericht een maximumsnelheid van 50 km/u te

hanteren, de verkeersregelininstallaties (VRI's) naar gelang de gewenste verkeersstroom juist af te stellen en de wegen passend in te richten. De overige wegen in het plangebied zijn verblijfsgebieden dan wel woonerven. In de verblijfsgebieden geldt een maximumsnelheid van 30 km/u en heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer. Bovendien is er langs het plangebied een hoofdfietsroute aanwezig. Het gaat daarbij om de Griftlaan. Naast deze hoofdfietsroutes bevinden zich in de omgeving ook een aantal aanvullende fietsroutes, zoals de Kroostweg. Het beleid uit het GVVP is erop gericht om het fietsgebruik te bevorderen.

3.4.4 Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist

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

Hieronder zijn de randvoorwaarden voor het in stand houden en versterken van de kernwaarden geformuleerd, welke tevens van belang zijn bij de inrichting van het plangebied:

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

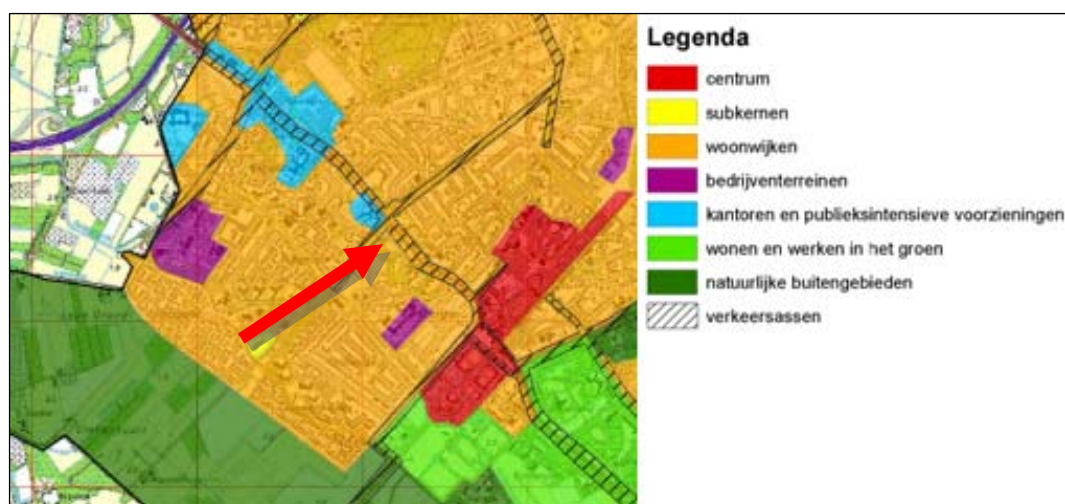
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de (waardevolle) groenstructuren worden vastgelegd.

3.4.5 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

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

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

Uit bijgaande figuur blijkt dat in het plangebied in hoofdzaak de gebiedstypen woonwijken, bedrijventerreinen en kantoren / publieksintensieve voorzieningen voorkomen.



Abbeelding 12 Gebiedstypen binnen het plangebied (Bron: Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011)

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliiteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De

bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Het plangebied is omschreven als woonwijk. Het kwaliteitsprofiel hierbij is in tabel 1 weergegeven:

Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebiedsambitie
Geluidskwaliteit	Geluidsbelasting	Rustig	idem
	Wegver keer	44 - 48 dB	idem
	Bedrijven	50 dB(A)	45 dB(A)
	Rail	51 -55 dB	idem
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	30 - 35 µg/m ³	25 - 30 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	28 - 30 µg/m ³	26 - 28 µg/m ³
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	Midden	Hoogst
		10 ⁻⁷ – 10 ⁻⁶	≤ 10 ⁻⁸
	Groepsrisico	Hoog	Hoogst
Langzaam verkeer	Dichtheid fietsnetwerk	Redelijk fijnmazig.	Fijnmazig.
		Ontsluiting hoofdfietsroute op 300 m en secundaire op 150 m	Ontsluiting hoofdfietsroute op 200 m en secundaire op 150 m
	Collectieve fietsenstallingen	Beperkt aanbod stallingen	Voldoende stallingen over dekt
Autoverkeer	Parkeerregime	75-100% openbare weg	75% geconcentreerd of in gebouwde voorziening, 25% openbare weg
Openbaar vervoer	Halteafstand en frequentie	Autowijk	Buszone
		Bushalte op max. 600 m	Bushalte op max. 300 m
		1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal	1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal
Klimaat en energie	Energieprestatie wij k (EPL)	EPL 7 – 8	EPL 9 – 10
	Energieprestatie woning (EPC)	Actief: CO ₂ reductie 15 – 25 %	Innovatief: CO ₂ reductie 80 - 100 %
		Actief: CO ₂ reductie 10 %	energieneutraal
	Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50% verscherpte EPC	Innovatief: CO ₂ reductie 75 %
		Voorlopend: CO ₂ reductie 50 %	Energieneutraal
Duurzaam bouwen	GPR bouw	Voldoende	Goed
		Woningen 6,0 – 7,0	Woningen 8,0 – 8,5
		Winkels en kantoren 6,0 – 7,0	Winkels en kantoren 7,5 – 8,0
Groen en ecologie	Ecologische waarde	Groen dat behaagt.	idem
		Ruimte voor gebruiksgroen en beperkt ecologisch groen	
Waterkwaliteit	Belevingswaarde	Water dat behaagt: water kwaliteit onder MTR	Water dat leeft: kwaliteit rond VR
	Natuur vriendelijke oevers	30 -50%	> 50%
Waterkwantiteit	% afgekoppeld oppervlak	60 – 100 % (zie ook afkoppelplan 2008)	idem
Bodem	Bodemkwaliteit	Klasse wonen	idem

Tabel 1 kwaliteitsprofiel Woonwijken

3.4.6 Welstandsnota 2010

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 september 2010 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2010 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een (historisch) centrum vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Het plangebied 'Brinkweg 6' is gelegen binnen het deelgebied 'Stichtse Lustwarande'. Hierin zijn criteria opgenomen gericht op bestaande bebouwing ter plaatse, veelal de voormalige buitenplaatsen met kenmerkende villa's in een groene omgeving.

Het bouwplan, binnen het ensemble aan de Brinkweg, vormt hierop een uitzondering. Toch blijven de algemene gebiedskenmerken voor de Stichtse Lustwarande gehandhaafd. Met name ook omdat het bouwplan in de plaats komt van het hoveniersbedrijf en buiten de zichtrelaties ligt vanaf de Utrechtseweg, van waaraf de lustwarande zich manifesteert.

Naast algemene criteria wordt er bij bouwwerken getoetst op criteria voor plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de bouwaanvraag.

Welstandscriteria Stichtse Lustwarande

Algemeen

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

Plaatsing

1. het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is;
2. het bouwwerk staat op ruime kavels in een groene omgeving. (Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.)

Massa en vorm

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

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

1. detailleringen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;
2. respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering;
3. gevels zijn opgetrokken uit baksteen. Wit pleisterwerk is tevens toegestaan;
4. het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.

3.4.7 Gemeentelijk archeologiebeleid

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

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze

maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In hoofdstuk 5.8 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.4.8 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist is vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem.

De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Tijdens riool-overstorten moet het vuile water versneld worden afgevoerd met doorspoelwater, zodat risico's voor de volksgezondheid worden beperkt.

3.4.9 Parkeerbeleidsnota

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

Voor de woonwijken/buurtten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

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

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

Parkeernormen

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

Wonen

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

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Tabel 2 Parkeernormen voor wonen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

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

Aangezien in voorliggende bestemmingsplan sprake is van koopwoningen waarvan 2 in de dure categorie en 3 in de goedkope, dienen in het plangebied 9,3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Daarbij dienen er minstens 1,5 publiek toegankelijk te zijn.

Er is, vanwege de geïsoleerde ligging en de ontsluitingssituatie, geen mogelijkheid tot uitwisseling of overloop met gebieden in de omgeving.

4 PLANBESCHRIJVING

Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie bevindt zich aan de achterzijde van de woningen aan de Brinkweg, in de oksel tussen de Utrechtseweg en Kroostweg, twee historische verkeerswegen.

De in het bouwplan omschreven woningen zullen met hun voorgevel op de Griftlaan gericht worden.

Het ensemble met woningen aan de rand van het landgoed De Brink, krijgt zodanig ook een rand met woningen aan de Griftlaan, waar deze tot dusverre niet bestond. Tussen de veelal grofmazige bebouwing langs de Utrechtseweg, met voormalige landgoederen, krijgt dit ensemble stedenbouwkundig gezien een duidelijkere begrenzing en eenheid.

Daarbij blijft de bestaande beplanting, langs de Griftlaan, bestaan.



Afbeelding 13 Situering bouwplan (Bron: Liefthing buro voor bouwkunde)

De locatie wordt op deze manier op een efficiënte manier benut voor nieuwbouw van woningen, zoals ook het in hoofdstuk 3 beschreven beleid voorschrijft.

Bebouwing

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de bouw van een tweetal bouwblokken mogelijk te maken:

1. Twee woningen van het type twee-onder-een kap
2. Drie woningen van het type aangesloten (zog. starterswoningen)

Alle woningen zullen aan de achterzijde worden voorzien van een tuin met berging.

De twee woningtypen vormen daarmee een, weliswaar kleine, aanvulling op een divers woningaanbod in de gemeente Zeist.

Starterswoningen



Afbeelding 14 Voor- en zijaanzicht starterswoningen (Bron: Liefthing bureau voor bouwkunde)

De drie starterswoningen zijn geschakelde woningen met twee bouwlagen. De maximale bouwhoogte zal ca. 8,3 m. bedragen en de goothoogte ca. 3 m.

Het dak wordt uitgevoerd als een mansardedak, parallel aan de Griftlaan.

2-onder-1-kap woningen



Afbeelding 15 Voor- en zijaanzicht 2-onder-1-kap woningen (Bron: Liefthing bureau voor bouwkunde)

De twee 2-onder-1-kap woningen zullen aanzienlijk groter dan de starterswoningen zijn. Met 3 bouwlagen zal de maximale bouwhoogte ca. 9,6 m. en een goothoogte ca. 5,9 m. zijn

Aan de voorzijde, aan de Griftlaan, zullen beide woningen van een markante erker voorzien zijn.

Verkeer

Vanaf de Griftlaan zal de bestaande toerit tot het terrein, toegang geven tot de woningen en parkeerplaatsen.

Voor 5 nieuwbouwwoningen zijn in totaal 10 parkeerplaatsen vereist.

Door parkeerplaatsen op inritten en garages te creëren worden op eigen terrein 2 maal 1,5 nieuwe plaatsen bijgemaakt. Dit betekent dat in het openbaar gebied nog 6 plaatsen nodig zijn. In het plan zijn in de openbare buitenruimte nog 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In totaal zijn er derhalve ruim voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe situatie.

Monumentencommissie

Het terrein waarop de woningen zullen worden gebouwd maakt onderdeel uit van de monumentale structuur bij de buitenplaats De Brink. Dit gebied is een restant van een brinknederzetting. Het gebied is een cultuurhistorisch waardevolle structuur langs de Stichtse Lustwarande. Om die reden is het plan voor de bouw van 5 woningen ter advisering voorgelegd aan de Monumentencommissie. In eerste instantie heeft de Monumentencommissie aangegeven dat het plan op onderdelen aanpassing behoeft. Daarop is het plan aangepast. Uiteindelijk luidde het oordeel van de Monumentencommissie dat het aangepaste ontwerp veel aan kwaliteit heeft gewonnen en dat de cultuurhistorisch waardevolle structuur langs de Stichtse Lustwarande door het aangepaste ontwerp niet wordt aangetast.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft. Voor enkele aspecten is verkennend onderzoek verricht.

Allereerst wordt in paragraaf 5.1 ingegaan op Bedrijven en milieuzonering. Daarna komt in 5.2 de Wet geluidhinder aan de orde. Vervolgens gaat paragraaf 5.3 in op de Wet luchtkwaliteit waarna paragraaf 5.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 5.6 komen wateraspecten voor het voetlicht. In paragraaf 5.7 staat ecologie centraal en in paragraaf 5.8 worden de archeologische aspecten belicht. Paragraaf 5.9 gaat in op kabels en leidingen en tot slot wordt in 5.10 duurzaamheid behandeld.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Algemeen

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'paarse boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren, wat is bevestigd door diverse uitspraken van de Raad van State. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf

is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied zijn:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 3 Richtafstanden per milieucategorie
(Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG)

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

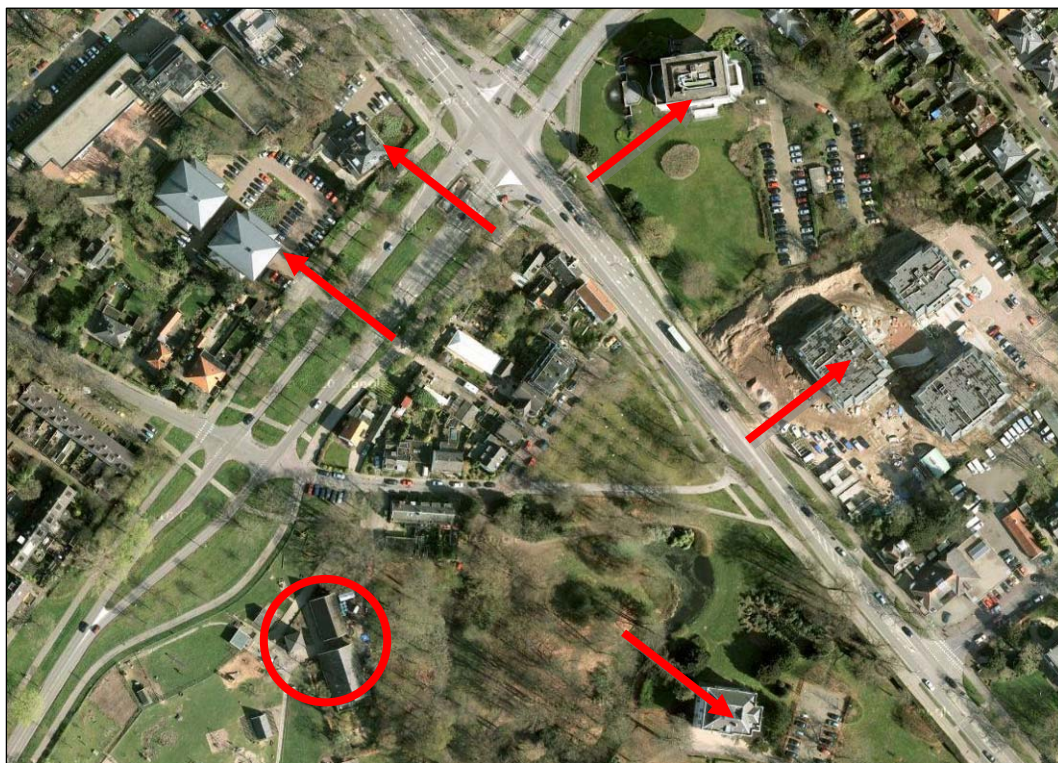
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het paarse boekje aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Bedrijvigheid in relatie tot plangebied

De bestaande bedrijfsfuncties ter plaatse van het plangebied zullen verdwijnen.

In de omgeving, op ca. 100 m van het plangebied, ligt de Kinderboerderij De Brink, ten zuiden van het plangebied aan de Kroostweg 7. Deze kent volgens het paarse boekje een hindercirkel van 30 m. en vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

Overige bedrijven in de omgeving betreffen kantoren aan de Utrechtseweg 64, 66-68, 75, 68 en Griftlaan 2-4. Deze vormen eveneens geen belemmering.



Afbeelding 16 Bedrijven in directe omgeving

Conclusie

Ten aanzien van bedrijven en milieuzoneringen zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Wettelijk kader

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een

uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning. Deze mag maximaal 48 dB bedragen. Wordt deze waarde overschreden, dan kan het college van B&W – onder voorwaarden - ontheffing verlenen. Hiervoor is in de Wgh een maximale ontheffingswaarde van 63 dB opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

Voor geluid afkomstig van het wegverkeer zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder van kracht. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan beide zijden van een weg geluidszones en hoort de ruimte onder en boven de weg ook tot deze zones. Een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen, of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied binnen de bebouwde kom is binnenstedelijk. Er zijn twee type wegen waar geen geluidszone omheen ligt: wegen die liggen in een 30 km/uurs-zone en wegen die liggen in een woonerf.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierbij zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Er moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB L_{den} . Zoals gezegd hebben wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en wegen die liggen in een woonerf geen geluidszone. Vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening moet wel de geluidsbelasting nabij 30 kilometer wegen worden onderzocht.

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wet geluidhinder geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen.

Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In de tabel is een overzicht opgenomen

Bij het verlenen van hogere waarden is de beleidsregel hogere waarden van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen

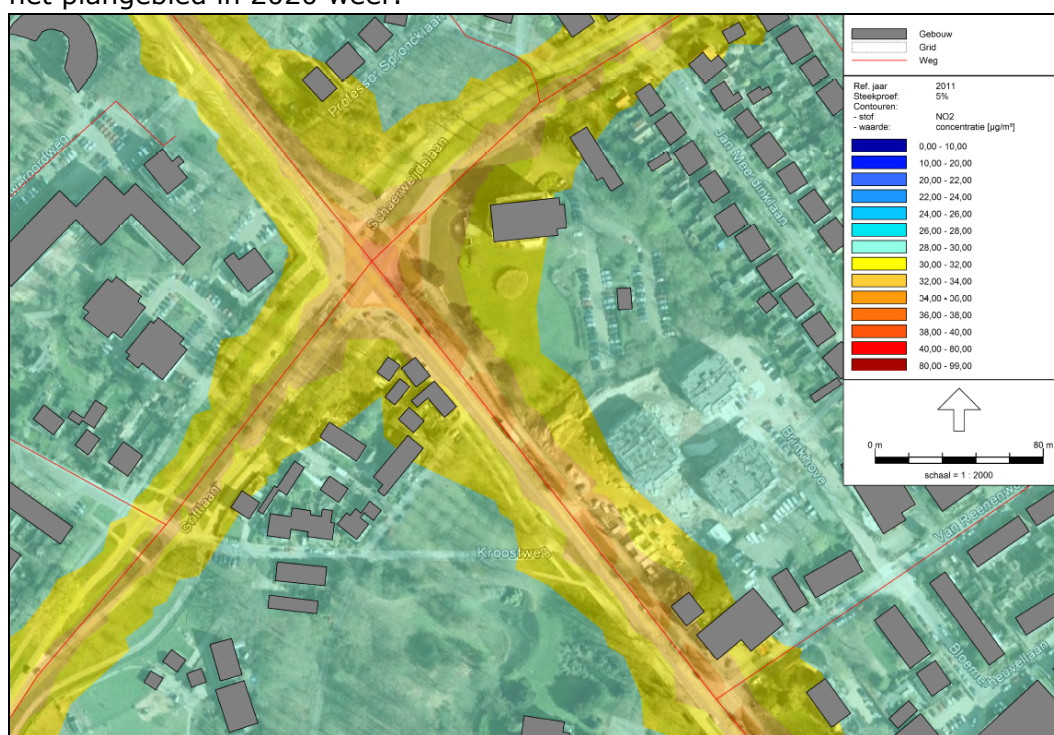
om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit.
Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Situatie			Voorkeurswaarde	Max. toelaatbare grenswaarde
Nieuwe woning/ bestaande weg	Nieuw te bouwen	Stedelijk	48 dB	63 dB
		Buitenstedelijk (ook snelweg)	48 dB	53 dB
	Nieuw te bouwen agrarisch	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.
		Buitenstedelijk	48 dB	58 dB
	Vervangende nieuwbouw	Stedelijk	48 dB	68 dB
		Binnen Kom+snelweg	48 dB	63 dB
		Buiten Kom	48 dB	58 dB

Tabel 4 Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer

Wegverkeerslawaai in relatie tot het plangebied

Navolgende afbeelding geeft de berekende geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied in 2020 weer.



Afbeelding 17 geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied in 2020, inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh (Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht)

Door de firma Alcedo is een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai in kaart te brengen. Het onderzoeksrapport¹ is als bijlage gevoegd, de resultaten zijn hieronder samengevat weergegeven.

¹ Brink 6 te Zeist - Akoestisch Onderzoek (Alcedobv, 29/08/2011 rapp. 20113486.R01.V01)

Situatie

aantal rijstroken		zonebreedten (m)
binnenstedelijk	buitenstedelijk	
1 of 2	-	200
3 of meer	-	350
-	1 of 2	250
-	3 of 4	400
-	5 of meer	600

Tabel 5 Zonebreedten

De Griftlaan en de Utrechtseweg zijn binnenstedelijke wegen met 2 rijstroken; ingevolge Wgh hebben deze een zone van 200 m. waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht is voor geluidsgevoelige objecten, zoals woningbouw. Op de Kroostweg bedraagt de maximale snelheid 30 km/uur, deze hoeft derhalve niet beschouwd te worden maar in het kader van goede ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting hiervan wel inzichtelijk gemaakt.

Wegverkeerslawaaï

De uitgangspunten voor de berekening van de geluidsbelasting zijn de verkeersgegevens zoals opgegeven door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Deze hebben betrekking op een prognose voor het jaar 2020 en zijn met een percentage van 1,5% geïndexeerd om de gegevens voor het jaar 2021 te verkrijgen.

Straatnaam	Etmaal intensiteit (mvt / etm)	Periode	Uur-intensiteit (%)	Lichte motor-voertuigen (%)	Middelzware motor-voertuigen (%)	Zware motor-voertuigen (%)
Utrechtseweg ten noorden van Griftlaan	11.507	Dag	6,6	95,1	4,0	0,9
		Avond	3,6	97,8	2,2	-
		Nacht	0,7	96,4	3,6	-
Utrechtseweg ten zuiden van Griftlaan	14.394	Dag	6,6	94,4	4,6	1,0
		Avond	3,6	97,3	2,5	0,2
		Nacht	0,7	95,2	4,8	-
Griftlaan ten westen van Utrechtseweg	4.231	Dag	6,6	91,8	6,7	1,5
		Avond	3,6	96,0	4,0	-
		Nacht	0,7	93,3	6,7	-
Griftlaan ten oosten van Utrechtseweg	9.536	Dag	6,6	93,7	5,2	1,1
		Avond	3,6	97,1	2,9	-
		Nacht	0,7	95,6	4,4	-
Kroostweg ten noorden van de Griftlaan	481	Dag	6,5	93,5	6,5	-
		Avond	3,2	100	-	-
		Nacht	0,4	100	-	-
Kroostweg ten zuiden van de Griftlaan	100	Dag	6,5	93,5	6,5	-
		Avond	3,2	100	-	-
		Nacht	0,4	100	-	-

Tabel 6 Verkeersgegevens 2021

De overdrachtsberekening voor de wegen is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De rekenhoogte bedraagt 1,5, 4,5 en 7,5 (indien van toepassing) meter.

Toetsing

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Utrechtseweg en de Griftlaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 55 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh).

De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Utrechtseweg, de Griftlaan en de Kroostweg 61 dB (exclusief correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt.

Elk van de woningen heeft een geluidsluwe gevel waarbij de geluidsbelasting onder voorkeursgrenswaarde blijft. Aan die geluidsluwe gevel is ook een buitenruimte gelegen, zodat ook op dit punt wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid van de Gemeente Zeist. De indeling van de woningen is zo dat op elke etage een verblijfsruimte aan de geluidsluwe gevel is gelegen.

Conclusies

De maximale geluidsbelasting is 55 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh) en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde.

Er zal daarom een hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, zoals weergegeven in tabel 3 in bijlage 1.

De ontwerp hogere grenswaarden dienen tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Omdat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient de initiatiefnemer van het plan bij de aanvraag van de bouwvergunning aan te tonen dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet aan de gestelde wettelijke eisen.

In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de minimaal benodigde karakteristieke gevelwering. Het verschil tussen de geluidsbelasting en de karakteristieke gevelwering mag maximaal 33 dB bedragen. Voor het nieuw te realiseren complex bedraagt de maximale geluidsbelasting 61 dB (exclusief correctie Artikel 110g Wgh). De benodigde karakteristieke gevelwering bedraagt daarom minimaal 28 dB.

Om aan te tonen dat hieraan voldaan kan worden is ten tijde van de bouwaanvraag, een aanvullende akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevel noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's)

en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Bovendien is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit in augustus 2009 goedgekeurd en op dit moment in uitvoering.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM): *3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.*

Besluit gevoelige bestemmingen

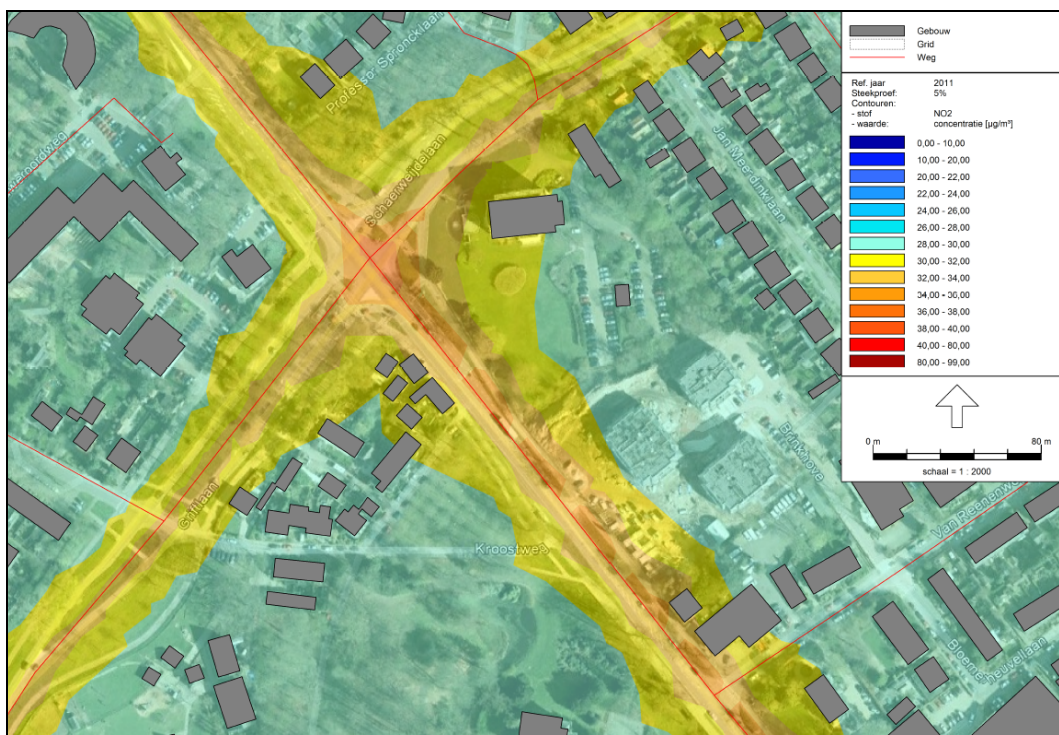
Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

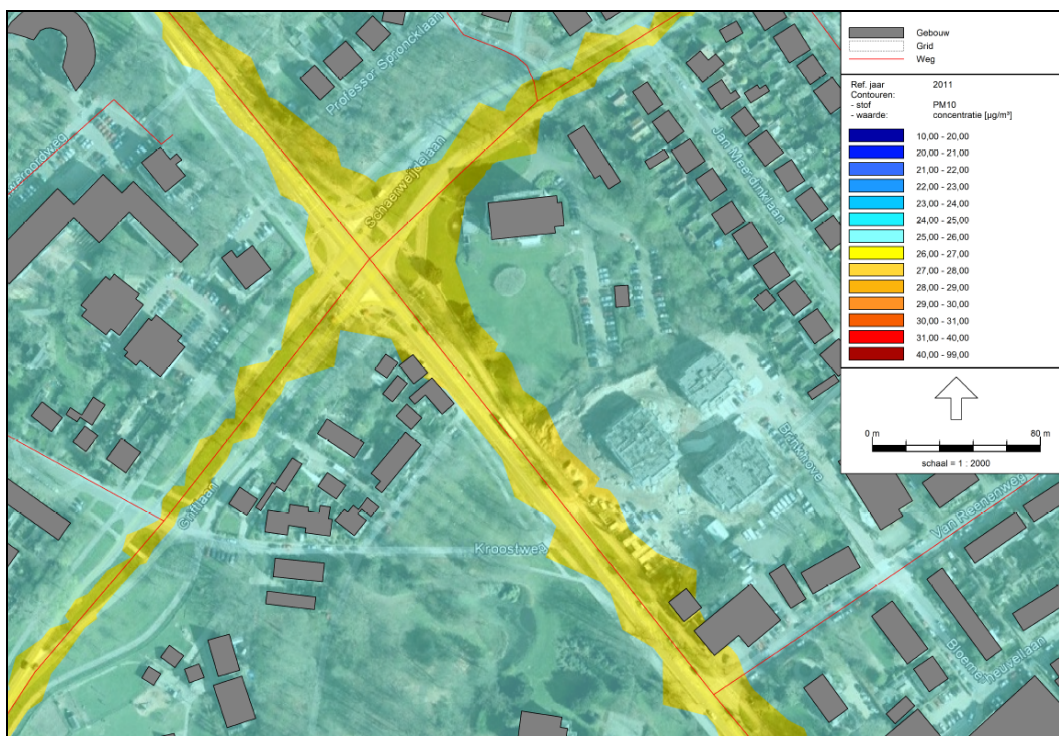
In het plangebied worden in totaal 5 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

Voor de volledigheid, in het kader van goede ruimtelijke ordening, wordt nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. IN navolgende figuren worden de rekenresultaten concentraties stikstofdioxide en fijnstof in 2011 weergegeven.



Afbeelding 18 Concentraties stikstofdioxide in 2011 (Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht)



Afbeelding 19 Concentraties fijn stof in 2011 (Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht)

Uit bovenstaand figuren blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijnstof de jaargemiddelde grenswaarde van resp. 31,3 en 40 microgram per m^3 niet overschrijden. De hoogste concentratie ter hoogte van het plangebied

bedraagt 34 microgram per m³ stikstofdioxide en 27 microgram per m³ fijnstof.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beperkingen voor het bouwplan

5.4 Besluit Externe Veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

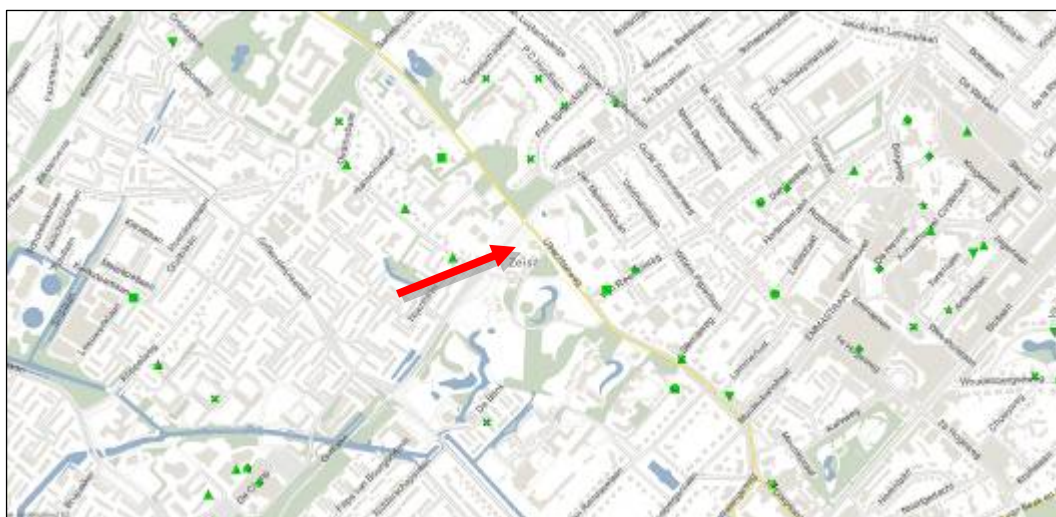
1. Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op het miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR=10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
2. Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan

het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is een analyse gemaakt van de externe veiligheid door middel van de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied. Hiervoor is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 20 Uitsnede risicokaart

In de omgeving van het plangebied zijn geen externe risicobronnen aanwezig

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid voor het onderhavige bestemmingsplan

5.5 Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Hierbij valt te denken aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen. Op de fysische bodemkwaliteit, met uitzondering van archeologie, wordt in dit milieuvadvis niet nader ingegaan.

Er wordt ingegaan op de chemische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Wetgevend kader

Voor bodem is de Wet bodembescherming van kracht. Deze bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

Een doelstelling van de Woningwet (artikel 8, tweede lid, onder c) is dat bouwen op verontreinigde bodem wordt tegengegaan. Dit is nader uitgewerkt in de bouwverordening. In het kader van de Bouwverordening dient de aanvrager aan te tonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Voorwaarde is dat het onderzoek niet ouder is dan 5 jaar. Indien sprake is van een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging zal de omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder in werking treden dan nadat:

- is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is;
- met het saneringsplan is ingestemd, of;
- na 5 weken dat een melding van een voornemen tot sanering is gedaan (BUS).

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Verkennend bodemonderzoek

Door het bureau Grondvitaal bv is in november 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Conclusies van deze eerste verkenning luiden in het kort als volgt.

² Verkennend bodemonderzoek aan de Brinkweg 6 te Zeist, projectnummer : 1017167, rapportage datum : 24 november 2010

De toetsingshypothese 'niet verdacht' is met betrekking tot analyseresultaten niet te handhaven. Gezien de onderzoeksresultaten geldt voor de onderzochte locatie de nieuwe hypothese 'Verdacht m.b.t. de aanwezigheid van de aangegeven stoffen'.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is in een mengmonster van de bovengrond een matig verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Na uitsplitsing van het mengmonster blijkt dat de verhoogde concentratie aan lood voornamelijk wordt veroorzaakt door het grondmonster uit boring 06 (sterk verontreinigd). Het sterk verhoogde gehalte aan lood geeft aanleiding tot een aanvullend onderzoek (uitsplitsing van deelmonsters).

Verder zijn in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen (koper, kwik, lood, zink) en PAK aangetroffen.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen.

De aangetroffen overschrijdingen van de achtergrondwaarde in de boven- en ondergrondmengmonsters en het grondwater zijn van ondergeschikte betekenis en geven geen aanleiding tot aanvullend bodemonderzoek.

Met betrekking tot de gedempte sloten geldt dat de onderzoekshypothese 'potentieel verdacht' formeel gesproken door de analyseresultaten wordt bevestigd. Het grondmengmonster 4 blijkt licht te zijn verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. Hoewel bij een overschrijding van de streefwaarde door één of meer parameters formeel de kwalificatie verdacht van toepassing is, blijkt dat in het grondmengmonster uitsluitend lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft aanleiding tot het opstellen van een plan van aanpak voor sanering van de met lood verontreinigde grond. Dit plan van aanpak dient voorafgaand aan de sanering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Zeist in casu de milieudienst.

Aanvullend bodemonderzoek³

Vervolgens is door hetzelfde bureau een aanvullend bodemonderzoek verricht. De conclusies luiden als volgt.

De analyseresultaten van het uitgevoerde aanvullend bodemonderzoek (afperking van de verontreiniging) naar de omvang en concentratie van een bodemverontreiniging met lood, geeft geen aanleiding om de aangetroffen verontreiniging als een geval van ernstige bodemverontreiniging te kwalificeren. (De kwalificatie ernstige bodemverontreiniging is van toepassing

³ Aanvullend bodemonderzoek aan de Brinkweg 6 te Zeist, projectnummer : 1017167/a, rapportage datum : 1 februari 2010

wanneer meer dan 25 m³ grond is verontreinigd met concentraties boven de interventiewaarde.)

De conclusie kan worden getrokken dat uitsluitend t.p.v. boring 6 de bodem in het traject tot 0,5 m.-mv. sterk is verontreinigd met lood.

Ter plaatse van boring 6a, is de bodem tot 0,5 m. beneden het maaiveld matig verontreinigd met lood (overschrijding tussenwaarde).

De overige bodemonsters variëren van een lichte verontreiniging (> achtergrondwaarde) tot geen overschrijding van de achtergrondwaarde.

De aangetroffen verontreiniging met lood is o.i. te relateren aan de aangetroffen bijmenging met puindelen.

Er zijn geen aanwijzingen dat de verontreiniging is ontstaan door het bedrijfsmatig gebruik van de locatie.

Aanbevolen wordt de matig tot sterk verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren naar een reinigingsbedrijf. Dit ondanks het feit dat geen geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld (minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond),

De omschrijving van de af te voeren grond:

Sterk met lood verontreinigde grond:

Van 0,0 tot 0,5 m. beneden het maaiveld boring 6 18 m² x 0,5 = 9,0 m³

Matig met lood verontreinigde grond:

Van 0,0 tot 0,5 m. beneden het maaiveld boring 6a 18 m² x 0,5 = 9,0 m³

Licht met lood verontreinigde grond:

Geadviseerd wordt gelijktijdig met het ontgraven van de sterk met lood verontreinigde grond, de licht verontreinigde grond af te voeren.

Voorgaande zal worden gemeld bij het bevoegd gezag, i.c. de gemeente Zeist.

Conclusie

Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging.

Voordat de bouwwerkzaamheden beginnen zal ca. 18 m³ en de lichtverontreinigde grond worden ontgraven en afgevoerd.

5.6 Water

Algemeen

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het waterschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2003 een grondwatervisie voor het gebied Utrechtse Heuvelrug opgesteld. Hierin worden zones onderscheiden die aangegeven welke inrichtings- en beheermaatregelen genomen kunnen worden om het risico van grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Een toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Water in relatie tot het plangebied

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot het water. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!', waterstructuurvisie: Waterbeheer 21^e eeuw, keur en legger), provincie Utrecht (Provinciaal waterplan 2010-2015 'Richting robuust', Grondwaterplan 2008 t/m 2013, provinciale milieuverordening) en gemeente Zeist (waterplan Zeist, Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug). Bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met deze verschillende partijen en bijbehorende beleidstukken.

In het plangebied zijn geen belangrijke watergangen aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Ten opzichte van de huidige situatie zal de verharding enigszins toenemen. Een deel van het plangebied is momenteel deels verhard en bebouwd. In de nieuwe ontwikkeling zijn woningen met voor- en achtertuinen voorzien. Aangenomen mag worden dat de hoeveelheid verharding daardoor enigszins zal toenemen.

De gemeente Zeist eist dat hemelwater op het perceel wordt geïnfiltreerd en niet aan het riool gekoppeld. In het voorliggend bouwplan wordt hieraan voldaan door het hemelwater te scheiden en te laten infiltreren in de bodem.

De woningen worden met een ondergrondse kruipruimte gerealiseerd. Kelders en andere ondergrondse ruimten zijn niet voorzien.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. De reactie wordt meegenomen bij het verwerken van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Navolgende tabel geeft een overzicht van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, kades of gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.
Riolering	Ja	Bij de realisatie van het plan worden daken en verharding van het riool afgekoppeld. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.

Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Om vervuiling van bodem en grondwater te voorkomen worden uitsluitend duurzame (niet uitlogende) materialen gebruikt.
Volksgezondheid	Nee	In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.
Verdroging/Kwel	Nee	Er is in het plangebied geen sprake van kwel. Verdroging kan worden voorkomen door zoveel mogelijk water te infiltreren.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	Het beheer van rioleringswerken nabij het plangebied is in handen van de gemeente. Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

Tabel 7 Watertoetstabel

Ten behoeve van de watertoets zal het voorontwerp bestemmingsplan voor commentaar naar het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden worden gezonden. Te zijner tijd zal in het ontwerp bestemmingsplan verslag worden gedaan van dit overleg.

Conclusie

Het bouwplan zal geen problemen opleveren voor het aspect water.

5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Toets in het kader van soortbescherming

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij de actualisering van bestemmingsplannen. Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

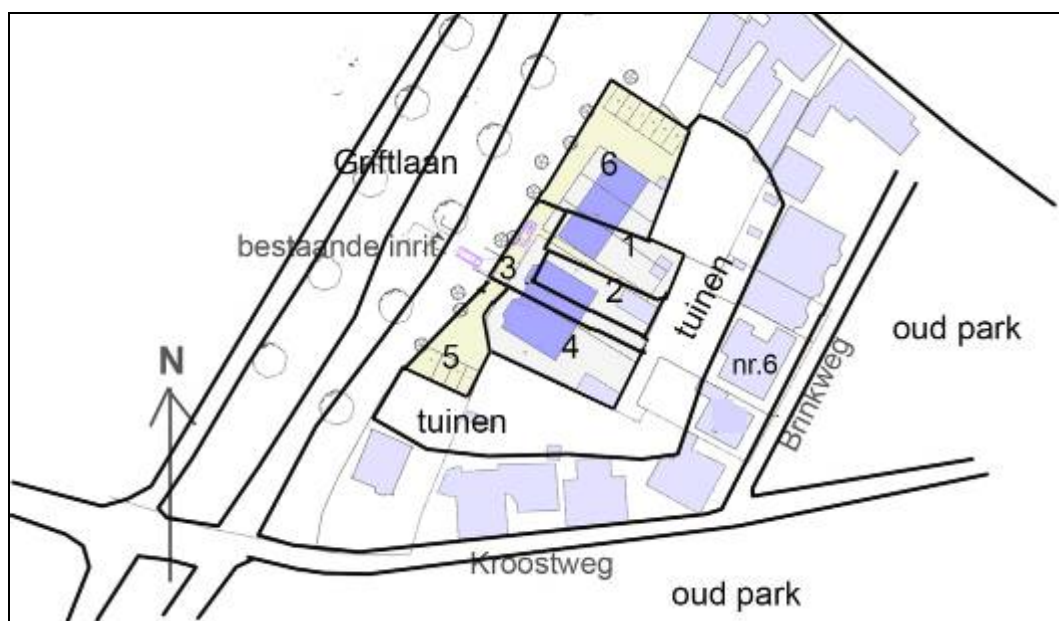
Ecologie in relatie tot het plangebied

Een quickscan ecologie is uitgevoerd door bureau Zoon voor Ecologie. Het onderzoeksrapport⁴ is als bijlage bij deze toelichting gevoegd, de resultaten zijn hieronder samengevat weergegeven.

⁴ Quickscan ecologie Brinkweg 6 (Zoon bureau voor ecologie dd. 12 september 2011)

Veldinventarisatie

Op 5 september 2011 is het terrein bezocht en beoordeeld.



Afbeelding 21 Huidige situatie Brinkweg 6 (over het plan heen)

Het plangebied bestaat uit een kas (1), een intensieve siertuin (2), verharding (3), verharde opslag en containers (4), een kleine buxuskwekerij (5) en een verlaten plantenkwekerij (6). Het geheel is omgeven door een taxushaag en een dicht hek.

Er zijn geen oudere bomen aanwezig waarin jaarrond beschermde vogels kunnen broeden, of vleermuizen hun verblijfplaatsen kunnen hebben. Er zijn geen gebouwen met geschikte daken voor gierzwaluwen of huismussen. Er zijn geen gebouwen met spouwmuren, die verblijfplaatsen aan vleermuizen kunnen bieden.

De verlaten kwekerij en de opslag kunnen winterverblijfplaatsen bieden aan kleine watersalamander en gewone pad uit het naburige park.

Voortplantingswateren zijn mogelijk in de bestaande achtertuinen aanwezig (tuinvijvers), maar zeker in het Griftpark naast het plangebied.

De taxushaag kan broedgebied zijn voor merel, vink, heggemus en winterkoning.

De, meest oudere, woningen aan de Kroostweg en de Brinkweg kunnen verblijfplaatsen bevatten van beschermde vogels (gierzwaluw en huismus) of vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger).

Het plangebied is voor deze soorten geen belangrijk voedselgebied. Het park ten zuiden en oosten van de woningen is dat wel.

De beplanting langs de Griftlaan is jong en niet erg belangrijk voor vleermuizen en vogels.

Gevolgen van het plan voor de natuurwaarden

Het plan heeft geen gevolgen voor streng beschermde natuurwaarden.

De verblijfplaatsen van beschermde soorten, die op dit moment mogelijk zijn, zijn ook na realisatie van het plan mogelijk, met name in achtertuinen. Het plan staat dit niet in de weg. Het plan heeft geen grote invloed op eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen in de aangrenzende woningen. De tuinen achter deze woningen blijven intact en de nieuwe woningen krijgen daaraan grenzend hun achtertuinen. De belangrijkste voedselgebieden liggen ten oosten en ten zuiden van het plangebied.

Gevolgen van de aanwezige natuurwaarden voor uitvoering van het plan

De eventueel aanwezige natuurwaarden zijn licht beschermd. Er is vrijstelling voor het verstoren van deze soorten (kleine watersalamander, gewone pad), mits men zich houdt aan de zorgplicht. Deze houdt in dat men bij de uitvoering aanwezige soorten ontziet en niet moedwillig beschadigt. Dit betekent dat er geen grondwerk tussen oktober en maart kan plaatsvinden, wanneer de genoemde soorten ondergronds in winterslaap zijn. Verder staan deze soorten uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie

In het plangebied komen waarschijnlijk licht beschermde soorten (tabel 1) voor. Het gaat om amfibieën die hun winterverblijfplaats hier kunnen hebben. Voor negatieve effecten op deze soorten bestaat vrijstelling van ontheffingsaanvraag Flora – en Faunawet.

Men dient zich bij de uitvoer wel aan de zorgplicht te houden. Daarvoor dient men te voorkomen dat er grondwerk in het winterhalfjaar plaatsvindt. Hiermee worden de eventuele effecten op de licht beschermde soorten (amfibieën) voldoende verzacht.

Er is voor dit plan geen ontheffing of compensatie nodig. Er is ook geen aanleiding om verder aanvullend onderzoek in te stellen naar beschermde soorten.

5.8 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer

aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie in relatie tot het plangebied

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. Globaal bureau onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

Zoals reeds in paragraaf 3.4.7 is beschreven is voor de gemeente Zeist een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld.



Afbeelding 22 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (bron: Gemeente Zeist)

In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dan 30 cm - maaiveld	
Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
Geen	Geen	Geen	
6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel 8 archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Het plangebied ligt geheel in de zone met een middelhoge archeologische verwachting. Bij plangebieden groter dan 1000 m² of bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Daarom is door ArcheoPro een archeologisch onderzoek verricht. Het onderzoeksrapport⁵ is als bijlage bij deze toelichting gevoegd; de onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat weergegeven

Conclusie

Het plangebied ligt op de westelijke flank van de Utrechtse heuvelrug op de overgang van hoog naar laag en is de afgelopen tweehonderd jaar in gebruik geweest als tuin(derij).

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor archeologische

⁵ Archeologisch onderzoek Brinkweg 6 (ArcheoPro, rapportnr. 11107 – 15-09-2011)

resten uit het paleolithicum, het mesolithicum, het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd, de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem vrijwel overal binnen het plangebied tot een diepte van ruim een meter beneden het maaiveld volledig is vergraven. Uit de aanwezigheid van moderne insluitsels in de pakketten vergraven zand, blijkt dat de bodemverstoring het gevolg is van het intensieve gebruik als tuinderij in de twintigste eeuw.

Gezien de sterke mate van bodemverstoring en het volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt dat indien er tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, het volgens art. 53 van de monumentenwet verplicht is dat de vinder deze te melden bij het bevoegd gezag.

5.9 Kabels en Leidingen

Algemeen

Er is geen sprake van buisleidingen in het plangebied.

5.10 Duurzaam Bouwen

Algemeen

Duurzaam bouwen heeft betrekking op de wijze waarop wordt gebouwd en gesloopt. Aandachtspunten zijn energie en milieu, maar ook gezondheid en toekomstwaarde en gebruikswaarde. Deze eisen worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar kunnen wel ruimtelijke gevolgen hebben. Voor duurzaam bouwen is geen wetgevend kader vastgelegd op nationaal niveau. Er zijn alleen eisen opgenomen in het bouwbesluit die worden getoetst bij de aanvragen voor een bouwvergunning.

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau maakt Zeist gebruik van het instrument GPR Gebouw. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. 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 gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed).

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

Duurzaam bouwen in relatie met het plangebied

Het gehele plangebied behoort tot het gebiedstype woonwijken. Het milieukwaliteitsprofiel voor dergelijke gebiedstypen is in tabel 9 weergegeven.

Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebiedsambitie
Geluidskwaliteit	Geluidsbelasting	Rustig	idem
	Wegverkeer	44 – 48 dB	idem
	Bedrijven	50 dB(A)	45 dB(A)
	Rail	51 - 55 dB	idem
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	30 – 35 µg/m ³	25 – 30 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	28 -30 µg/m ³	26 -28 µg/m ³
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	Midden	Hoogst
		10 ⁻⁷ – 10 ⁻⁶	≤ 10 ⁻⁸
	Groepsrisico	Hoog	Hoogst
		0,1 – 0,3 x OW	< 0,1 x OW
Langzaam verkeer	Dichtheid fietsnetwerk	Redelijk fijnmazig. Ontsluiting hoofd fietsroute op 300m en secundaire op 150m	Fijnmazig. Ontsluiting hoofd fietsroute op 200m en secundaire op 150m
	Collectieve fietsenstallingen	Beperkt aanbod stallingen	Voldoende stallingen overdekt
Autoverkeer	Parkeerregime	75-100% openbare weg	75% geconcentreerd of in gebouwde voorziening, 25% openbare weg
Openbaar vervoer	Halteafstand en frequentie	Autowijk	Buszone
		Bushalte op max. 600m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal	Bushalte op max. 300m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal
Klimaat en energie	Energieprestatie wijk (EPL)	EPL 7 – 8 Actief: CO ₂ reductie 15 – 25 %	EPL 9 – 10 Innovatief: CO ₂ reductie 80 - 100 %
	Energieprestatie woning (EPC)	10% verscherpte EPC Actief: CO ₂ reductie 10 %	75% verscherpte EPC of energie neutraal Innovatief: CO ₂ reductie 75 %
	Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50% verscherpte EPC Voorlopend: CO ₂ reductie 50 %	Energie neutraal Innovatief: energie neutraal
Duurzaam bouwen	GPR bouw	Voldoende	Goed
		Woningen 6,0 – 7,0 Winkels en kantoren 6,0 – 7,0	Woningen 8,0 – 8,5 Winkels en kantoren 7,5 – 8,0
Groen en ecologie	Ecologische waarde	Groen dat behaagt. Ruimte voor gebruiksgroen en beperkt ecologisch groen	idem
Waterkwaliteit	Belevingswaarde	Water dat behaagt: waterkwaliteit onder MTR	Water dat leeft: kwaliteit rond VR
	Natuurvriendelijke oevers	30 -50%	> 50%
Waterkwantiteit	% afgekoppeld oppervlak	60 – 100 % (zie ook afkoppelplan 2008)	idem
Bodem	Bodemkwaliteit	Klasse wonen	idem

Tabel 9 Kwaliteitsprofiel woonwijken (bron: milieubeleidsplan gemeente Zeist)

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

Conclusies

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008' (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)' van het Ministerie van VROM en 'Op de digitale leest', standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot. De kaart is opgesteld conform het SVBP 2008.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De planregels zijn ingericht volgens het SVBP 2008 en voldoen aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;

4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

In de standaardregels zijn de begripsomschrijvingen en de wijze van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2008.

Artikel 3 Tuin

Voor de voortuinen in het plan is gekozen voor de bestemming Tuin. Binnen deze bestemming is de oprichting van aan- en bijgebouwen niet toegestaan, daarmee wordt een groen straatbeeld gegarandeerd.

Artikel 4 Verkeer

De ontsluiting en parkeerruimte aan de voorzijde heeft de bestemming Verkeer gekregen. Daarbinnen is uiteraard ook groen in de vorm van bermen, afschermende beplanting enz. toegestaan.

Artikel 5 Wonen

Voor de nieuwe woningen is één woonbestemming opgenomen waarbinnen de woningen en de bijgebouwen kunnen worden opgericht. Ten behoeve van de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen deze dienen te worden gerealiseerd, dit om bouwen in de rooilijn te waarborgen.

Op de verbeelding is aangeduid waar rijenwoningen zijn toegestaan (aaneengebouwd) en hoeveel woningen er in het rijtje zijn toegestaan (maximaal 3). Ook is op de verbeelding aangeduid waar twee-onder-een-kappers zijn toegestaan (twee-aan-een) en dat er maar 2 woningen zijn toegestaan (in de vorm van een 2-onder-1-kap).

Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogtes van de woningen op de verbeelding aangeduid. Voor de bijgebouwen geldt dat deze een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter mogen hebben.

Artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie 2

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de gemeentelijke monumentale structuren (de zogenaamde attentiegebieden) die op de gemeentelijke monumentenlijst staan, maar conform het gewijzigde monumentenbeleid nu in het bestemmingsplan worden beschermd. Het betreft de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de voormalige brinknederzetting behorende bij het voormalige landgoed De Brink. Bouwen op deze gronden conform de andere bestemmingen mag uitsluitend plaatsvinden als de cultuurhistorische belangen dat gedogen en de

(gemeentelijke) monumentencommissie hierover heeft geadviseerd. Het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden is alleen mogelijk als hiervoor een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verkregen. Voor het verkrijgen van een dergelijke vergunning moet vooraf de monumentencommissie worden geraadpleegd en mogen de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen in artikel 5, welke gelden in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Ook voor de afwijkingsregels geldt dat in artikel 6 van de planregels algemene afwijkingsregels zijn opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke afwijkingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

Artikel 10 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden.

In deze bestemming is volgens de standaardssystematiek van de gemeente Zeist een overzicht van alle omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden opgenomen (de vroegere aanlegvergunningen).

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

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

Artikel 11 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de bouw van 5 grondgebonden woningen aan de Brinkweg 6 mogelijk te maken.

Het ontwikkelingsplan betreft een particulier initiatief. Er is geen overheidsgeld met de uitvoering van het plan gemoeid. Derhalve is het plan economisch uitvoerbaar.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin diverse afspraken, waaronder op het gebied van kostenverhaal, zijn gemaakt om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling zal voorliggend voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage liggen.

Tevens is vooroverleg, ex artikel 3.1.1 Bro, gevoerd worden met de vooroverlegpartners.

In totaal hebben 3 overlegpartners gereageerd. De reacties zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

8.1.1 HHS De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten Reactie

Overlegpartner reageert positief over het plan omdat het voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde 'het standstill beginsel'.

Tot slot wordt ervan uitgegaan dat overlegpartner betrokken blijft in het vervolgproces.

Antwoord gemeente

De reactie is voldoende basis om het plan verder af te ronden.

Overlegpartner zal uiteraard in het vervolgproces worden betrokken

8.1.2 Provincie Utrecht, afdeling Fysieke Leefomgeving, Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht Reactie

Overlegpartner constateert dat het plan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen.

Antwoord gemeente

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

8.1.3 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen Reactie

Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen. Daaruit is gebleken dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens valt van de dichtst bij gelegen leiding en geen verdere invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord gemeente

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan en geeft voldoende basis om het plan verder af te ronden.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Brinkweg 6' heeft met ingang van 28 juni 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ontvangen.

Hierna is een samenvatting van deze zienswijzen opgenomen, voorzien van een beantwoording door de gemeente. De zienswijzen vormen geen aanleiding om van de beoogde ontwikkeling af te zien of het bestemmingsplan aan te passen.

De inspraakreacties zijn geanonimiseerd omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De naam- en adresgegevens zijn opvraagbaar bij het gemeentehuis.

8.2.1 Zienswijze 1

Reclamanten maken de volgende opmerkingen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

1. a. De bouwplannen waren al bekend voor de vaststelling van het op 6 december 2011 vastgestelde bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord. Bewoners zijn vooraf niet betrokken geweest bij het plan; timing publicatie (vlak voor de vakantie) heeft de bewoners nauwelijks de tijd gegeven om zich voldoende voor te bereiden;
- b. Aanpassen van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord is de omgekeerde wereld, nieuwe plannen moeten passen binnen het huidige bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Reclamanten hebben nu de gelegenheid om op de plannen te reageren. Gelet op de tijdige zienswijze, de handtekeningenlijst en de inhoud van de zienswijze zijn zij daarin ook geslaagd. De publicatie en ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan hebben overeenkomstig de wettelijke voorschriften en het gemeentelijke beleid plaatsgevonden. Al met al zijn reclamanten door de publicatie en terinzagelegging niet benadeeld en is er geen reden om het bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Brinkweg 6' heeft met ingang van 28 juni 2012 t/m 8 augustus 2012 ter inzage gelegen. Dat is vooraf op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, onder meer op de gemeentelijke website en in het huis-aan-huis-blad.

De publicatie heeft daarmee iets meer dan een week voor de zomervakantie plaatsgevonden (7 juli t/m 19 augustus 2012). Het bestemmingsplan zelf heeft derhalve deels in de vakantieperiode ter inzage gelegen.

Dat is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid en de wettelijke bepalingen. In de wettelijke bepalingen is geen verbod opgenomen om bestemmingsplannen in de vakantieperiodes te publiceren of ter inzage te

leggen. Volgens het beleid van de gemeente Zeist wordt er in de vakantieperiodes echter niet gepubliceerd. Daaraan is voldaan. De publicatie heeft iets meer dan een week voor de vakantie plaatsgevonden. Volgens het gemeentelijke beleid mag een bestemmingsplan wel in de vakantieperiode ter inzage liggen. De gedachte daarachter is dat het in Nederland niet gebruikelijk is om de gehele vakantieperiode (6 weken) weg te zijn. Van degenen die toch de gehele vakantieperiode weg zijn, mag worden verwacht dat zij zelf regelen dat hun zaken in die tussentijd door een ander worden behartigd.

Dat het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord nog niet zo lang geleden is vastgesteld, wil niet zeggen dat het plan op onderdelen niet meer kan worden aangepast (herzien). Bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord is telkens expliciet aangegeven dat het een zuiver consoliderend plan is, met name bedoeld om aan de wettelijke actualiseringsplicht te voldoen. Daarbij is ook expliciet aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen zoals de onderhavige woningbouwplannen, alleen in het bestemmingsplan worden meegenomen als daar voor de vaststelling, besluitvorming door het gemeentebestuur over heeft plaatsgevonden. Voor nieuwe ontwikkelingen waarover voor de vaststelling nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, zal een afzonderlijke planologische procedure worden gevolgd.

Dat is hier aan de hand. Voor de woningbouwplannen aan de Brinkweg 6 had voor de vaststelling van het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Daarom wordt ten behoeve van de Brinkweg 6 een afzonderlijke planologische procedure gelopen. Reclamanten kunnen hun bezwaren daartegen kenbaar maken en hebben dat ook gedaan. Eén en ander is in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en gelet op de tijdige zienswijze en handtekeningenlijst zijn reclamanten daardoor ook niet benadeeld.

Vervolg zienswijze 1:

2. a. het is onduidelijk waarop de gemeente zich baseert dat het ensemble nooit deel heeft uitgemaakt van de brinknederzetting, waarom de achterzijde nog niet is afgerond en waarom het pas is afgerond als de achterzijde bebouwd is;
- b. reclamanten zijn van mening dat de locatie van de bouwplannen deel uit maakt van de historische brinknederzetting, ondanks dat er geen huizen staan die de achterzijde zouden kunnen afronden;
- c. reclamanten willen graag omschrijven hoe zij het huidige monumentale karakter en de cultuurhistorische waarde beleven.

Antwoord gemeente

De onderhavige locatie is gesitueerd in een gemeentelijke monumentale structuur (attentiegebied). In de beschrijving van de waardevolle structuren in de gemeentelijke Monumentenlijst is over de structuur 'Brinkweg Brink' het volgende opgenomen: 'De met Linden beplante brink aan de Brinkweg is één van de best bewaarde brinknederzettingen in Zeist'.

Dat betekent dat de structuur waardevol is vanwege de historische brink aan de Brinkweg. Het onderhavige plan voorziet op geen enkele wijze in de aantasting van dat beeld. De beoogde woningen zijn aan de Griftlaan voorzien en ook de ontsluiting is aan de Griftlaan voorzien. De herkenbaarheid van de historische brink aan de Brinkweg is niet in het geding.

Daarbij komt dat de beoogde woningen zeer zorgvuldig zijn ingepast in de bestaande omgeving. De omvang van de beoogde bebouwing en de nieuwe woonkavel sluiten aan op de bestaande omgeving. Voor de beoogde starterswoningen is niet alleen wat betreft omvang maar ook wat betreft bouwstijl aansluiting gezocht bij de voormalige arbeiderswoningen aan de Kroostweg. Ook voor de 2-onder-1-kap-woningen is wat betreft omvang en bouwstijl aansluiting gezocht bij de villa bebouwing langs Brinkweg en Utrechtseweg.

Daar komt bij dat het bouwplan met 5 woningen aan de gemeentelijke Monumentencommissie is voorgelegd, en dat de Monumentencommissie van oordeel is dat het ontwerp in zijn huidige vorm niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle structuur langs de Stichtse Lustwarande.

Verder is van belang dat het op de beoogde locatie niet gaat om een bestaande groenstructuur met openbaar groen, bos of natuur, maar om een bestaande bedrijfskavel met een bestaande bedrijfsfunctie. Het is de bedoeling deze bestaande bedrijfsfunctie te vervangen door een beter passende woonfunctie (in de woonomgeving van de Brinkweg en de Kroostweg) die ook stedenbouwkundig beter kan worden ingepast (voorgevels aan de Griftlaan) dan de huidige bedrijfsfunctie.

Op de beoogde locatie is nu ook al bebouwing aanwezig. Vanaf de Griftlaan is er in de huidige situatie zicht op bomen en struiken, bebouwing van het hoveniersbedrijf en de bijgebouwen en achterkanten van de woningen aan de Brinkweg. Dat is niet het waardevolle beeld dat in het kader van de herkenbaarheid van de historische brink behouden moet blijven. De beoogde nieuwe woningen vormen dan ook geen verstoring van de herkenbaarheid van de voormalige brink en brinknederzetting.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de beoogde nieuwe woningen een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De achterpercelen worden in de plannen aan het zicht onttrokken, en ook aan de Griftlaan worden zo voorkanten gecreëerd.

Vervolg zienswijze 1:

3. a. het bouwen van nieuwbouwstarterswoningen, als gevolg van de boeteclausule binnen de nederzetting, haalt de gemiddelde waarde van de huidige woningen omlaag;
- b. de boeteclausule van de gemeente aan de ontwikkelaar staat nergens als zodanig verwoord in de structuurvisie. Dit werkt ten nadele van de bewoners;
- c. de nieuwbouwwoningen leggen een te grote woondruk op de kleinschalige brinknederzetting. Reclamanten zijn ook van mening dat het bouwplan de cultuurhistorische waarde volledig afbreekt.

Antwoord gemeente

Op de beoogde locatie zijn 5 nieuwe woningen voorzien, waarvan er 2 onder 1 kap en een rijtje van 3 woningen. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de waarde van de woningen aan de Brinkweg harder zal dalen door de bouw van starterswoningen dan door de bouw van villa's. Stedenbouwkundig betekent de bouw van voorgevels aan deze kant van de Griftlaan een verbetering die zeker niet zal leiden tot een waardedaling van de woningen in de omgeving.

Bovendien zijn met de bouw van starterswoningen zwaarwegende maatschappelijke belangen gemoeid. In Zeist en de regio Utrecht is grote behoefte aan betaalbare starterswoningen, terwijl het aanbod zeer beperkt is. Nu Zeist is gelegen in een groene omgeving te midden van waardevolle natuur, is het gemeentelijke beleid er op gericht om voor de bouw nieuwe woningen eerst binnen het bestaande stedelijke gebied te zoeken (inbreiding), alvorens er naar locaties buiten het stedelijke gebied wordt omgekeken. De onderhavige binnenstedelijke locatie is naar onze mening zeer geschikt voor een beperkte 'inbreiding' met 5 nieuwe woningen. Voor deze inbreiding is aangesloten op de schaal van de omgeving. De woningen zijn niet groter dan de bestaande woningen in de omgeving en ook de tuinen/erven zijn zorgvuldig ingepast. Hiervoor is al aangegeven dat de herkenbaarheid van de historische brinknederzetting daardoor niet wordt aangetast.

Vervolg zienswijze 1:

4. a. reclamanten willen 100% duidelijkheid over de woonvisie voordat de gemeente verder gaat met het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Volgens het voorontwerp-Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013-2025) bedraagt de bouwopgave voor de gemeente Zeist 2200 woningen binnenstedelijk in de periode 2013-2025. In de Woonvisie van de gemeente Zeist (2006-2010) heeft de gemeente dan ook een taakstelling opgenomen van 3.000 nieuwe woningen (toevoegingen) in de periode 2005-2020. Op dit moment is een nieuwe Woonvisie 2012-2015 in voorbereiding. Voor deze Visie wordt een interactief traject met alle bewoners gevolgd. De vaststelling van de nieuwe Woonvisie is in het voorjaar/de zomer van 2013 voorzien. In het concept van de nieuwe Woonvisie wordt geconstateerd dat de woningmarkt stagneert en dat juist starters op de woningmarkt in de knel zitten. De bouw van starterswoningen zoals in dit bestemmingsplan voorzien past dan ook heel goed in de geldende en de nieuwe Woonvisie. Zoals gezegd zijn er grote maatschappelijke belangen bij een goed functionerende woningmarkt. Het onderhavige bestemmingsplan kan daaraan een geringe bijdragen leveren. Gelet op het vorenstaande is er geen aanleiding om met dit bestemmingsplan te wachten tot de Woonvisie is vastgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de paragraaf over de concept Woonvisie 2012-2015 worden aangevuld met deze informatie.

Vervolg zienswijze 1:

5. a. reclamanten zijn van mening dat voorbij wordt gegaan aan de belangen van de bewoners. Mochten de bouwplannen toch doorgang vinden, ondanks de zienswijze, dan willen reclamanten volledige compensatie.
- b. de bewoners ondervinden niet allemaal evenveel nadeel van de bouwplannen. Gekozen is om een gezamenlijke zienswijze in te dienen omdat de bouwplannen voor de hele brinknederzetting nadelig zijn. Eventuele individuele zienswijzen volgen in een later stadium.

Antwoord gemeente

Met dit bestemmingsplan wordt niet voorbij gegaan aan de belangen van bewoners. Het aantal woningen dat op de onderhavige locatie is voorzien is zeer beperkt. De omvang van de woningen en tuinen en de zorgvuldige inpassing zijn in deze stedelijke omgeving acceptabel. De beoogde woningen tasten de herkenbaarheid van de historische brinknederzetting niet aan. Voor compensatie bestaat geen enkele aanleiding.

Er is één individuele zienswijze ontvangen van de heer Van der Veen (zie de beantwoording hierna).

Vervolg zienswijze 1:

Conclusie

De beoogde bouwplannen gaan ten koste van de monumentale structuur en de cultuurhistorische waarde. Ook gaat het ten koste van het huidige woonplezier. Bewoners worden niet alleen economisch maar ook emotioneel benadeeld.

Antwoord gemeente

De gemeente deelt deze conclusie niet. De zienswijzen vormen geen aanleiding om van de beoogde ontwikkeling af te zien of het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1 bij zienswijze 1

Persoonlijke zienswijze dhr. Van der Veen, Kroostweg 6, 3704 ED Zeist

De zienswijze betreft de in de stukken genoemde 'oksel van de Utrechtseweg/Griftlaan'.

Van oorsprong hoort de bestaande bebouwing op het landgoed bij de buitenplaats De Brink. De naam De Brink suggereert een buurtschap met eigen herkenningpunten en eigenaardigheden. De aanblik van de bestaande bebouwing geeft het landgoed extra cachet

De voorgestelde bestemmingsplanherziening van het terrein achter De Brinkweg 6 heeft gevolgen voor het aanzien van het gedeelte in de 'oksel' De Brink.

In het bestemmingsplan wordt de voorgestelde bebouwing weggeschreven als niet zichtbaar zijnde vanaf de Utrechtseweg.

Reclamant is van mening dat dit onjuist is. De hoge bebouwing (10 meter) trekt de aandacht naar zich toe waarbij de overige lagere bebouwing in het niet zal vallen.

De welstandsnota's gaan uit van 'uitnodigende uiterlijkheden'. Dit uitgangspunt zal door het voorgestelde bestemmingsplan ernstig worden aangetast.

Antwoord gemeente

Ook de gemeente is veel gelegen aan de bescherming van cultuurhistorische waarden. Het plan is alleen acceptabel omdat de herkenbaarheid van de historische brink aan de Brinkweg daardoor niet wordt aangetast. Bovendien is het onderhavige plan zeer beperkt van omvang. Het gaat om 5 nieuwe woningen, waarvan één 2-onder-1-kapper en een rijtje met 3 starterswoningen. De woningen sluiten wat betreft de omvang en bouwstijl aan op de bestaande woningen in de directe omgeving. Hetzelfde geldt voor de omvang van de woonkavels. Voor de situering van de beoogde nieuwe woningen is de zijgevel rooilijn van de bestaande woningen aan de Utrechtseweg en de Kroostweg aangehouden. De beoogde nieuwe woningen zullen aan de zijde van de Griftlaan derhalve niet verder naar voren steken dan de bestaande bebouwing.

Maar de gemeente heeft ook de taak om op haar grondgebied te voorzien in voldoende huisvestingsmogelijkheden. Vanwege de mooie ligging van Zeist in het groen is zij daarbij in eerste instantie aangewezen op inbreidingslocaties in het bestaande stedelijke gebied. De onderhavige locatie is zo'n inbreidingslocatie. Door de woningen zorgvuldig in te passen in de bestaande omgeving kan op de beoogde locatie een bijdrage worden geleverd aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid.

Verder zijn wij blij met de waardering die reclamant voor zijn huidige woonomgeving uitspreekt. De beoogde nieuwe woningen zullen daar in onze ogen geen afbreuk aan doen, door de beperkte schaal en de zorgvuldige inpassing in de omgeving. Voorst biedt de welstandstoets voor deze omgeving voldoende waarborgen voor een uitnodigend uiterlijk van de beoogde nieuwe woningen. De omvang en bouwstijl die zijn voorzien sluiten nauw aan op de bestaande woningen in de omgeving.

Daar komt bij dat het bouwplan met 5 woningen aan de gemeentelijke Monumentencommissie is voorgelegd, en dat de Monumentencommissie van oordeel is dat het ontwerp in zijn huidige vorm niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle structuur langs de Stichtse Lustwarande.

De zienswijze vormt geen aanleiding om van de beoogde ontwikkeling af te zien of het bestemmingsplan aan te passen.

8.2.2 Zienswijze 2

Inleiding

1. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf (hoveniersbedrijf)'. Gezien de bestemming is enkel toegestaan de vestiging van een hoveniersbedrijf. De huidige bebouwing op het perceel bestaat uit een kas en een garage.
2. De bebouwing is qua hoogte, oppervlakte en intensiteit op dit relatief kleine perceel niet passend en maakt inbreuk op de gerechtvaardigde belangen van reclamanten.

Antwoord gemeente

Juist in de woonomgeving aan de Brinkweg en Kroostweg is de vervanging van een bedrijfsfunctie door een woonfunctie geen intensivering van het gebruik.

De beoogde nieuwe percelen zijn niet relatief klein maar vergelijkbaar met de percelen in de omgeving en ook wat betreft maatvoering wijken de beoogde nieuwe woningen niet af van de bestaande woningen in de omgeving.

Vervolg zienswijze 2:

Reclamanten hebben de volgende opmerkingen.

Strijd met Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

3. In het ontwikkelingsperspectief 2030 van de Gemeente Zeist zijn vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuur historie, duurzaamheid en zorgzaam en de kwaliteit van de vijf kernen met een eigen identiteit.
4. Reclamanten halen een aantal citaten aan uit de Structuurvisie.
5. De hoofdkeuze volgens het ontwerpbestemmingsplan op het plangebied is 'Bouwen en wonen'. Dit is onjuist, volgens de structuurvisiekaart is 'binnenstedelijk groen' van toepassing.
6. Ook ander kaarten uit de Structuurvisie geven blijk van groende waarde van het gebied. Bijv. kaart op pag. 118, hier is sprake van 'kern met bebouwing in parkachtige setting'.
7. Duidelijk is dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Structuurvisie. Groen verdwijnt en cultuurhistorische belangen worden geschaad.
8. De Structuurvisie dient als leidraad bij het vaststellen van besluiten zo ook bij het vaststellen van een bestemmingplan. De gemeente wijkt af van haar beleid en motiveert dit onvoldoende. Dit is in strijd met het vertrouwens- en motiveringsbeginsel.

Antwoord gemeente

Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie. Het gaat niet om de vervanging van groen door rood, maar om een functiewijziging in het bestaande stedelijke gebied. Het was rood en het blijft rood, alleen veel beter ingepast in de bestaande woonomgeving. De cultuurhistorische waarden van de Stichtse Lustwaranda worden niet aangetast. De waardevolle brink aan de Brinkweg blijft ongemoeid. De nieuwe bebouwing is voorzien op een bestaande bedrijfslocatie ter vervanging van de bestaande bedrijfsbebouwing. De beoogde woningen zijn zorgvuldig ingepast in de bestaande woonomgeving. Langs de Griftlaan zal de stedenbouwkundige invulling van deze locatie verbeteren. De plannen voorzien in een 'groene uitstraling' door voortuinen te bestemmen en ruime erven.

Vervolg zienswijze 2:**Woonvisie 2006-2010**

9. De Woonvisie 2006-2010 is niet meer geldig en gebaseerd op gedateerde gegevens.
10. Onderzoeken uit 2004 en 2005 en die ten grondslag liggen aan de verouderde Woonvisie, kunnen niet fungeren als onderbouwing van een ontwerpbestemmingsplan anno 2012. Het is danook onduidelijk of er sprake is van woningbehoefte en een woningtekort in de gemeente Zeist. Hiermee wordt het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel geschonden.

Antwoord gemeente

Vooralsnog is de Woonvisie 2006-2010 nog geldend beleid. In deze Woonvisie heeft de gemeente een taakstelling opgenomen van 3.000 nieuwe woningen (toevoegingen) in de periode 2005-2020.

Op dit moment is een nieuwe Woonvisie 2012-2015 in voorbereiding. Deze woonvisie is gebaseerd op nieuwe inzichten en actuele onderzoeken, waaruit telkens naar voren komt dat de bevolking in de regio Utrecht blijft groeien en de woningbehoefte in de regio Utrecht onveranderd hoog blijft. Voor de Woonvisie 2012-2015 wordt een interactief traject met alle bewoners gevolgd. De vaststelling van de nieuwe Woonvisie is in het voorjaar/de zomer van 2013 voorzien. In het concept van de nieuwe Woonvisie wordt geconstateerd dat de woningmarkt stagneert en dat juist starters op de woningmarkt in de knel zitten. De bouw van starterswoningen zoals in dit bestemmingsplan voorzien past dan ook heel goed in de geldende en de nieuwe Woonvisie. Zoals gezegd zijn er grote maatschappelijke belangen bij een goed functionerende woningmarkt. Het onderhavige bestemmingsplan kan daaraan een bijdrage leveren. Gelet op het vorenstaande is er geen aanleiding om met dit bestemmingsplan te wachten tot de Woonvisie is vastgesteld.

Vervolg zienswijze 2:

Strijd met goede ruimtelijke ordening

11. De gemeente benadrukt de groene en cultuurhistorische waarde van het plangebied en omgeving. De bestemming 'hoveniersbedrijf' past binnen de visie van de gemeente.
12. Het te realiseren bouwplan past niet binnen deze visie en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Groen verdwijnt en moet plaatsmaken voor tien meter beton en bakstenen.
13. De belangen van reclamanten worden door het bouwplan geschaad. Het uitzicht wordt bedorven omdat het groen verdwijnt of niet meer gezien kan worden door de hoogte van de woningen. Dezelfde hoogte leidt tot inkijk in de omliggende tuinen en in de woningen wat de privacy schaadt. De intensiteit van de bebouwing op zo een klein perceel zal drukte en overlast tot gevolg hebben.
14. De belangen van reclamanten dienen zwaarder te wegen dan een projectontwikkelaar. De gemeente maakt niet duidelijk of de woningbehoefte de bouw van vijf woningen ondersteund.

Antwoord gemeente:

De bedrijfsfunctie voor het onderhavige perceel wordt als minder passend aangemerkt in de woonomgeving van de Brinkweg en de Kroostweg, dan de beoogde nieuwe woonfunctie. Onder de geldende bedrijfsbestemming is voor reclamanten niet alleen een verzwaring van de bebouwing mogelijk (ten opzichte van de huidige situatie), maar is ook nog een aanzienlijke intensivering van de bedrijfsbestemming mogelijk. Zo is het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsbestemming op de perceelsgrens van reclamanten gesitueerd, terwijl het bouwvlak van de beoogde woningen op maar liefst 35 meter van de woningen van reclamanten is voorzien.

De ontsluiting en het parkeren van de beoogde nieuwe woningen zal aan de Griftlaan plaatsvinden. Reclamanten die aan de Brinkweg wonen zullen daarvan geen enkele invloed ondervinden.

Verder zijn de woningbouwplannen niet voorzien in het openbaar groen of op een locatie met een groen, bos of natuurbestemming. Het gaat om een bestaande bedrijfslocatie met een geldende bedrijfsbestemming. Op deze locatie met een oppervlakte van circa 1.350 m² worden maximaal 5 woningen zorgvuldig ingepast. Daarbij gaat het om 3 starterswoningen die wat betreft omvang kleiner zijn dan de meeste woningen in de directe omgeving en om een 2-onder-1-kapper die wat betreft omvang heel goed vergelijkbaar is met de bestaande woningen in de directe omgeving. Ook de beoogde nieuwe woonkavels wijken wat betreft omvang niet af van de woonpercelen in de

omgeving. Juist de woningen van reclamanten, Brinkweg 7 en 8 hebben een relatief kleine achtertuin, vergeleken bij de beoogde nieuwe woonkavels.

De kortste afstand tussen de beoogde nieuwe woningen en de bestaande woning Brinkweg 7 bedraagt circa 37 meter, en deze afstand bedraagt circa 35 meter tot de bestaande woning Brinkweg 8. Een dergelijke afstand is in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk. Ter vergelijking bedraagt de afstand tussen de bestaande woning Brinkweg 8 en de bestaande woning Kroostweg 2 (die veel bepalender is voor de privacysituatie van Brinkweg 8), slechts 10 meter. Vanaf de begane grond verdieping zal er door de aanwezigheid van schuttingen en beplanting geen inkijk zijn vanuit de beoogde nieuwe woningen. Slechts vanuit de bovenverdiepingen van de beoogde nieuwe woningen zal er zicht zijn op de tuinen en woningen van de Brinkweg 7 en 8. Nu op de bovenverdiepingen veelal slaapkamers en badkamers worden gerealiseerd, is de privacysituatie van de woningen Brinkweg 7 en 8, op deze afstand in een stedelijke omgeving, niet zodanig in het geding dat van woningbouw op deze locatie moet worden afgezien.

Daar komt bij dat er in de huidige situatie vanuit de woningen Brinkweg 7 en Brinkweg 8 ook al geen vrij uitzicht is op een groene omgeving. Integendeel, achter de woningen Brinkweg 7 en 8 is van een open uitzicht en een groene omgeving geen sprake. Achter deze woningen staat nu bebouwing met een bouwhoogte van circa 4,5 meter op relatief korte afstand van de woningen Brinkweg 7 en 9. Het is niet aannemelijk dat de nieuwe situatie wat betreft uitzicht en groene omgeving tot een wezenlijke verslechtering zal leiden.

Cultuurhistorische waarde plangebied en voormalige brinknederzetting

15. Het bouwensemble is aangewezen als attentiegebied met een cultuurhistorische structuur. Deze dienen te worden beschermd door het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan doorkruist dit beleid.
16. De gemeente stelt dat door de situering aan de achterzijde van de woningen aan de Brinkweg en de ontsluiting aan de Griftlaan geen aantasting plaatsvindt van de herkenbaarheid van de voormalige brinknederzetting welke is aangewezen als Rijksmonument.
17. Door de maximale bouwhoogte van de twee woningen van 10 meter zullen deze ver uitrijzen boven de huidige bebouwing. Hiermee wordt het zicht en de herkenbaarheid vanaf de brinknederzetting en directe omgeving aangetast.
18. In het kader van het wettelijke vooroverleg art. 3.1.1 Bro is geen advies gevraagd aan de Monumentencommissie of niet ter inzage gelegd. Voor de vaststelling van het plan dient dit advies kenbaar te worden gemaakt. Reclamanten behouden zich het recht om na bekendmaking van dit advies aanvullende opmerkingen te maken.

Antwoord gemeente

De beoogde bouw van 5 nieuwe woningen op de onderhavige locatie leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden van de gemeentelijke monumentale structuur (het attentiegebied). De onderhavige locatie is gesitueerd in een gemeentelijke monumentale structuur (attentiegebied). In de beschrijving van de waardevolle structuren in de gemeentelijke Monumentenlijst is over de structuur 'Brinkweg Brink' het volgende opgenomen: 'De met Linden beplante brink aan de Brinkweg is één van de best bewaarde brinknederzettingen in Zeist'.

Dat betekent dat de structuur waardevol is vanwege de historische brink aan de Brinkweg. Het onderhavige plan voorziet op geen enkele wijze in de aantasting van dat beeld. De beoogde woningen zijn aan de Griftlaan voorzien en ook de ontsluiting is aan de Griftlaan voorzien. De herkenbaarheid van de historische brink aan de Brinkweg is niet in het geding.

Daarbij komt dat de beoogde woningen zeer zorgvuldig zijn ingepast in de bestaande omgeving. De omvang van de beoogde bebouwing en de nieuwe woonkavel sluiten aan op de bestaande omgeving. Voor de beoogde starterswoningen is niet alleen wat betreft omvang maar ook wat betreft bouwstijl aansluiting gezocht bij de voormalige arbeiderswoningen aan de Kroostweg. Ook voor de 2-onder-1-kap-woningen is wat betreft omvang en bouwstijl aansluiting gezocht bij de villa bebouwing langs Brinkweg en Utrechtseweg.

Verder is van belang dat het op de beoogde locatie niet gaat om een bestaande groenstructuur met openbaar groen, bos of natuur, maar om een bestaande bedrijfskavel met een bestaande bedrijfsfunctie. Het is de bedoeling deze bestaande bedrijfsfunctie te vervangen door een beter passende woonfunctie (in de woonomgeving van de Brinkweg en de Kroostweg) die ook stedenbouwkundig beter kan worden ingepast (voorgevels aan de Griftlaan) dan de huidige bedrijfsfunctie.

Op de beoogde locatie is nu ook al bebouwing aanwezig. Vanaf de Griftlaan is er in de huidige situatie zicht op bomen en struiken, bebouwing van het hoveniersbedrijf en de bijgebouwen en achterkanten van de woningen aan de Brinkweg. Dat is niet het waardevolle beeld dat in het kader van de herkenbaarheid van de historische brink behouden moet blijven. De beoogde nieuwe woningen vormen dan ook geen verstoring van de herkenbaarheid van de voormalige brink en brinknederzetting.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de beoogde nieuwe woningen een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De achterpercelen worden in de plannen aan het zicht onttrokken, en ook aan de Griftlaan worden zo voorkanten gecreëerd.

Verder voorziet ook het onderhavige bestemmingsplan in een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2' op de beoogde nieuwe woonpercelen. Op grond daarvan kunnen B&W, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden (herkenbaarheid brink), nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing. Ook geldt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het

nieuwe beleid om de bescherming van gemeentelijke monumentale structuren in het bestemmingsplan te regelen.

De twee woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter zijn wat bouwhoogte en omvang betreft kleiner dan de woningen Brinkweg 2-4. Het beeld langs de Brinkweg is niet dat de woningen Brinkweg 2-4 ver boven de woningen Brinkweg 7 en 8 uitrijzen. De beoogde woningen zijn op circa 35 meter achter de achterkanten van de woningen Brinkweg 7 en 8 voorzien. Daar zal zeker geen beeld ontstaan waarbij de nieuwe bebouwing ver uitrijst boven de bestaande woningen. Sterker nog, vanaf het plantsoen aan de Brinkweg zal de nieuwe bebouwing niet zichtbaar zijn boven de woningen Brinkweg 7 en 8.

Daar komt bij dat het bouwplan met 5 woningen aan de gemeentelijke Monumentencommissie is voorgelegd, en dat de Monumentencommissie van oordeel is dat het ontwerp in zijn huidige vorm niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle structuur langs de Stichtse Lustwarande.

Welstand 2010

19. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van vijf woningen. Het bouwplan is in strijd met wat gesteld wordt in de Welstandsnota. De welstandscriteria spelen pas een rol bij de bouwaanvraag. Maar omdat het plan direct voorziet in het realiseren van een bouwplan, willen reclamanten nu reageren zodat dit bij een eventuele vaststelling meegewogen kan worden.
20. Volgens de toelichting is het bouwplan een uitzondering op de criteria uit de Welstandnota maar dat de gebiedskenmerken gehandhaafd blijven. Reclamanten zijn van mening dat dit onjuist is.
21. Het argument dat het plangebied zich buiten de zichtrelatie van de Utrechtseweg bevindt, is onjuist. Volgens de Welstandnota is de Griftlaan juist een zichtlijn. Het ontwerpplan en het bouwplan verstoren deze zichtlijn.
22. Reclamanten geven een drietal overwegingen uit de Welstandsnota waaruit blijkt dat het bouwplan niet in lijn is en overeenstemt met de visie die de gemeente heeft.
23. Door de intensiteit van de bebouwing op het relatief kleine perceel zal het bouwplan de welstandstoets niet doorstaan.

Antwoord gemeente

De waardevolle en te behouden cultuurhistorische beeld bevindt zich aan de zijde van de Brinkweg. De beoogde bebouwing aan de Griftlaan leidt niet tot een verstoring van dat waardevolle beeld. De beoogde bebouwing sluit wat betreft omvang en bouwstijl nauw aan op de bestaande bebouwing langs de Kroostweg, Brinkweg en Utrechtseweg. De starterswoningen zijn wat betreft omvang en bouwstijl vergelijkbaar met de voormalige arbeiderswoningen aan

de Kroostweg en de beoogde 2-onder-1-kap-woningen zijn vergelijkbaar met de woningen Brinkweg 2-4. Bovendien worden zij niet toegevoegd in bestaande groene ruimte, bos of natuur, maar vervangen zij de bestaande bedrijfsfunctie en -bebouwing op het perceel Brinkweg 6. Het gaat derhalve niet om de functieverandering van groen naar rood, maar om een rode functiewijziging. Het was rood en het blijft rood. Maar te midden van de bestaande woningomgeving is een woonfunctie passender en kan deze bovendien veel beter stedenbouwkundig worden ingepast. De gebiedskenmerken blijven gehandhaafd.

Voor de situering van de beoogde nieuwe woningen zijn de zijgevelrooilijnen aangehouden van de bestaande woningen op de hoek van de Utrechtseweg-Griftlaan en de Kroostweg-Griftlaan. Daarmee wordt voorkomen dat de zichtlijn over de Griftlaan wordt aangetast.

Conclusie

Het ontwerpplan is in strijd met de wet, het gemeentelijk beleid, zorgvuldigheids-, het vertrouwens- en het motiveringsbeginsel. Reclamanten behouden zich het recht, om na inzage, als nog te reageren op het vereiste advies van de monumentencommissie. Tot dan dient de vaststelling van het bestemmingsplan te worden uitgesteld.

Antwoord gemeente

De gemeente deelt deze conclusie niet. De zienswijzen vormen geen aanleiding om van de beoogde ontwikkeling af te zien of het bestemmingsplan aan te passen. De gemeente deelt deze conclusie niet. De zienswijzen vormen geen aanleiding om van de beoogde ontwikkeling af te zien of het bestemmingsplan aan te passen.