



Bestemmingsplan

Duinweg 5, 5a, 7 en 7a Bosch en Duin



Vastgesteld bestemmingsplan

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4.	Stedenbouwkundige structuur	5
2.	Beleidskader	6
2.1.	Rijksbeleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.	Randvoorwaarden - Milieuaspecten	11
3.1.	Natuur	12
3.2.	Parkeren en ontsluiting	14
3.3.	Geluid	14
3.4.	Luchtkwaliteit	16
3.5.	Bodem	17
3.6.	Externe veiligheid	18
3.7.	Bedrijven en milieuzonering	19
3.8.	Duurzaamheid	21
3.9.	Water	22
3.10.	Archeologie en Monumenten	25
4.	Juridische Planopzet	27
5.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.	Economische uitvoerbaarheid	30

Bijlage 1: Natuurtoets, Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, 14 mei 2013

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, juni 2016

Bijlage 3: Luchtkwaliteitsberekeningen Omgevingsdienst

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De percelen Duinweg 5 en Duinweg 5a te Bosch en Duin hebben al enige tijd in de verkoop gestaan. Door de huidige indeling van de percelen, de ouderdom en de staat van onderhoud van de bebouwing is het perceel niet courant genoeg. De percelen zijn dusdanig groot dat twee woningen goed ingepast kunnen worden. Omdat nu nog sprake is van een hoofdwoning met een voormalig koetshuis, dat ook in gebruik is als woning, waarbij dit koetshuis vrijwel direct aan de weg is gelegen, is het plan opgevat om de beide woningen opnieuw te bestemmen. Hierbij is het echter van belang om de beide woningen logischer op het perceel te herbouwen, zodat beide woningen op voldoende afstand van de weg, de buurpercelen en elkaar kunnen worden opgericht.

Om dit mogelijk te maken voorziet dit bestemmingsplan in een planologisch-juridische basis voor een andere situering van de twee woningen.



Afbeelding 1: Huidige woningen

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De percelen aan de Duinweg 5 en 5a zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord”. De gronden hebben daarin gedeeltelijk een woonbestemming, samen met de naastgelegen woningen 7 en 7a. Om deze reden worden deze percelen in dit bestemmingsplan opgenomen. Binnen de woonbestemming zijn vier woningen toegestaan. Het overige gedeelte van de gronden heeft de bestemming ‘Bos-Tuin’ gekregen. Het op ruimere afstand van elkaar situeren van de woningen is in strijd met de bestemming ‘Bos-Tuin’ uit het vigerende bestemmingsplan. In overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel is gekomen tot een aangepast bouwvlak, zodat het Nieuwe bestemmingsplan als volgt is verbeeld:



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan met bestemmingen en aanduiding nieuwe plangebied

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Duinweg in Bosch en Duin. De begrenzing ligt op de kadastrale grenzen van Duinweg 5, 5a, 7 en 9.



Afbeelding 3: Aanduiding plangebied op topografische kaart

In afbeelding 3 is de planlocatie schematisch aangeduid. Op de verbeelding die bij dit bestemmingsplan behoort is de exacte locatie aangegeven.



Afbeelding 4: Foto's plangebied

1.4 Stedenbouwkundige structuur

In de huidige stedenbouwkundige structuur is sprake van een villa met een voormalig koetshuis. Het koetshuis wordt reeds sinds vele jaren bewoond en is ook een woning geworden en als zodanig ook als woning bestemd. In paragraaf 1.1 is al aangegeven dat de huidige situatie gedateerd is en een nieuwe impuls kan gebruiken. De situering van beide woningen maakt dat de verkoopbaarheid ervan lastig is. Gezien de ruimte die ter plaatse aanwezig is en de omstandigheid dat de nieuwe woning in plaats van het koetshuis verder van de Duinweg af komt te liggen, ontstaat ruimte tussen de woningen en wordt beter aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur van de Duinweg. De omringende bebouwing bestaat immers uit ruime kavels met daarop vrijstaande villa's, op voldoende afstand van de erfgronden. Door de nieuwe mogelijke situering zullen de woningen meer in dezelfde voorgevellijn worden gesitueerd dan nu het geval is. Doordat de woningen meer van de weg worden geprojecteerd, ontstaat stedenbouwkundig en landschappelijk ook een verbetering omdat er meer groen aan de zijde van de weg zal worden gemaakt, en omdat er meer ruimte komt voor groen aan de zijde van de weg, zodat er een groene zone kan ontstaan tussen de weg en de woningen. Bovendien is met de eigenaar van het naburige erf overeengekomen om een extra strook te bestemmen tot Bos- tuin om wederzijdse belangen te respecteren.

Hiermee wordt ook voldaan aan het provinciale beleid dat nieuwe ontwikkelingen ingepast moeten worden in de omgeving, op een dusdanige manier dat sprake is van kwaliteitswinst.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van het Rijk. Geschetst wordt hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Gezien de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt is er geen sprake van strijd met de SVIR.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang.

Algemene beleidslijn landelijk gebied

Bosch en Duin en ook onderhavige planlocatie ligt in het landelijk gebied. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Omdat het plangebied wel ligt in een bebouwingsconcentratie, biedt de provincie ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name het landschap, voldoende is geborgd. Dit plan voorziet niet in verdichting, maar beoogt een andere situering van de twee woningen. De woning ter vervanging van het koetshuis komt verder van de Duinweg af te liggen en er ontstaat meer ruimte tussen de woningen. Op deze wijze wordt beter aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur van de Duinweg. Hiermee draagt het plan bij aan de omgevingskwaliteit en voldoet het aan het provinciale beleid.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS: duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit.

Om te waarborgen dat er geen ongewenste verstedelijking plaatsvindt in het landelijk gebied, moet er, voor zover hier van belang, sprake zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (artikelen 4.2, 4.3 en 4.4 PRV). Zoals in paragraaf 2.2.1 aangegeven, verbetert dit plan de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 1.4 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Gezien het voorgaande past de beoogde planontwikkeling binnen de PRV.



Afbeelding 5: Aanduiding plangebied binnen de kaarten van de PRV

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Zeist

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de ‘Structuurvisie Zeist 2020’ vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden 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. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren.

De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat.

Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Voor Bosch en Duin heeft de gemeente het beleid om bestaande contouren te behouden en groen te versterken, waar dit mogelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet hieraan.

2.3.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Op 9 juli 2013 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP 2014-2023) vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. In het GVVP 2014-2023 staan de volgende items centraal:

1. De gemeenteraad heeft aan het GVVP kaders meegegeven op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. Binnen deze kaders kunnen vanuit de samenleving ideeën worden aangedragen. Vrijheid om zaken te ontwikkelen bestaat vooral op het gebied van de wegencategorisering, duurzaamheid en fietsverkeer.
2. Duurzaamheid speelt in alle onderdelen van de conceptnota een grote rol. De 'ladder van Verdaas'¹ is richtinggevend geweest voor de vormgeving van het GVVP, OV en fietsverkeer worden gestimuleerd. Duurzaam verkeer wordt gestimuleerd (elektrische laadpunten, verduurzamen gemeentelijk wagenpark, verlengen convenant slim werken slim reizen).
3. Bereikbaarheid speelt een andere belangrijke rol, vooral voor wat betreft stimulering van een goede doorstroming door een betere benutting van het wegennet. De auto wordt zeker niet weggepest: er is sprake van een win-win-win situatie met OV en fietsverkeer.
4. Veiligheid is een andere pijler van het GVVP: aandacht is er voor een goede oversteekbaarheid voor met name voetgangers.
5. Waar mogelijk worden parallellen gelegd met andere projecten die gelijktijdig worden ontwikkeld. Gedacht kan hierbij worden aan het Centrumplan, de evaluatie van het Fietsactieplan en de luchtnota.

De Duinweg is geen doorgaande weg maar wordt vooral voor bestemmingsverkeer gebruikt. De Duinweg valt onder een 60 km/uur regime. De bestaande uitritten blijven gehandhaafd. Verder is Bosch en Duin in z'n geheel aangewezen als woongebied, waarin het langzaam verkeer prioriteit heeft boven het gemotoriseerde verkeer. Bovendien neemt het aantal woningen niet toe, zodat het GVVP verder geen eisen stelt aan onderhavig plan, dan hetgeen reeds hiervoor is aangegeven. Op eigen terrein zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het onderhavige plan heeft geen gevolgen voor de met het GVVP nagestreefde doelen.

2.3.3 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Duidelijk is dat het groen in Zeist een bijdrage levert aan cultuurhistorische waarden, natuur- en landschappelijke waarden, gebruiksmogelijkheden, beeldkwaliteit, de gezondheid van de inwoners van Zeist en de fysieke kwaliteit van de leefomgeving, de leefbaarheid van buurten en de economische ontwikkeling van de gemeente. De beleidsvisie voor het groen in Zeist gaat uit van onder meer de volgende inhoudelijke beleidslijnen, welke ook van belang zijn voor onderhavig plangebied:

¹ De Ladder van Verdaas is een verwijzing naar zeven aspecten die van invloed zijn op het verkeer- en vervoerssysteem. Dit zijn: ruimtelijke ordening, prijsbeleid, openbaar vervoer, mobiliteitsmanagement, benutting, aanpassing aan de bestaande infrastructuur, nieuwe infrastructuur.

- 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.

Doordat de villa en het voormalige koetshuis (thans woning) meer naar achteren worden verplaatst ontstaat aan de voorzijde van het perceel een buffer die vrij blijft van bebouwing. Bij de exacte situering van de woningen wordt rekening gehouden met de aanwezige bomen, zodat deze (zoveel mogelijk) gehandhaafd blijven. Hierdoor wordt het groene karakter aan de Duinweg niet alleen in stand gelaten maar ook versterkt.

2.3.4 Woonvisie 2013-2015

De gemeenteraad van Zeist heeft in april 2013 de Woonvisie 2013-2015 vastgesteld. De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een woningaanbod waarin alle woonvormen beschikbaar zijn, dus ook woningen voor starters en studenten, ouderen etc. Zo wordt genoemd dat woonhuizen moeten worden omgezet naar leefhuizen, dus levensloopbestendig moeten zijn. Verder wordt nieuwbouw aangemoedigd maar wel met oog voor de kwaliteit van de woonomgeving.

Omdat sprake is van een particulier perceel waarbij twee woningen worden vervangen door twee nieuwe woningen in de vrije sector is het bestemmingsplan niet in strijd met de Woonvisie. De woningen zullen duurzaam zijn. In paragraaf 3.8 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.5 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 woningbouwopgave. 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.

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefqualiteit 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.

Uit bijgaande figuur blijkt dat het plangebied als gebiedstype 'Wonen en werken in het groen' is aangewezen.



Afbeelding 6: Gebiedstypen volgens het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011

Dit betekent dat het herbouwen van twee bestaande woningen, op hetzelfde perceel, niet wordt belemmerd door het Milieubeleidsplan.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan.

2.3.6 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist 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 Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inzijsgebied. 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.

Voor een beschrijving van de wateraspecten in het plangebied wordt verwezen naar de ‘waterparagraaf’ in paragraaf 3.9 van deze plandoelichting.

3. Randvoorwaarden - milieuaspecten

3.1. Natuur

3.1.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). Met deze wetten zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelgebied en het gemeentelijk beleid.

3.1.2 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Hierdoor vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatricht-lijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte resp. de Provinciale Structuurvisie. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in EHS-gebieden en belangrijke weidevogelgebieden plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Oostelijke Vechtplassen op circa 9,5 km van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de planontwikkeling, zijn er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten. Een vergunning volgens de Natuurbeschermingswet is niet nodig.

Het plangebied maakt geen deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur en deze heeft in Utrecht ook geen externe werking. Hiermee zijn de regels voor de EHS niet van toepassing.

3.1.3 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet is gericht op de duurzame instandhouding van soorten in hun natuurlijke leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is hiervoor van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijden dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat men nadelige gevolgen voor de flora- en fauna zoveel mogelijk dient te voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten en dieren geldt de zorgplicht ook als een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Voor alle tabel 1 soorten die in het plangebied voor kunnen komen, geldt een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen en wanneer sprake is van bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik, of van werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Er is een natuurtoets uitgevoerd om te onderzoeken of er beschermde flora of fauna aanwezig zijn in het plangebied en of de planontwikkeling een nadelige invloed heeft op aanwezige flora en fauna. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van de eekhoorn. Nesten van eekhoorns zijn niet aangetroffen. Negatieve effecten op de populatie van deze soort worden niet verwacht. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen en het plan heeft geen negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen. Tijdens het veldbezoek zijn geen indicaties aangetroffen dat huismussen onder de dakpannen hun nest hadden gemaakt.

De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Gezien het voorgaande wordt niet verwacht dat een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zal zijn.

Daarmee wordt het plan vanuit dit oogpunt gezien uitvoerbaar geacht. De natuurtoets is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

3.2 Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en naast de mogelijkheid van een garage zullen op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. De Duinweg maakt qua parkeernorm onderdeel uit van de zone 'rest bebouwde kom'. Hiermee bedraagt de parkeernorm 2,1 parkeerplaats per woning. Omdat het aantal woningen per saldo gelijk blijft, blijft de parkeervraag in theorie ook gelijk en is het 'tekort' van 0,1 parkeerplaats per woning acceptabel. Bovendien mag er op de rijbaan van de Duinweg geparkeerd worden. De ontsluiting van het plangebied geschiedt aan de Duinweg.

Tabel 8 Parkeernormen bij woning

hoofdfunctie	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 beperkte voorzieningen
	kamer verhuur	kamer	0,6	0,6	0,6	0,2 pp per	

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Uitgangspunt bij het hanteren van de parkeernormen is dat het aantal parkeerplaatsen overeenstemt met de (verwachte) parkeerbehoefte. Bij nieuwbouwprojecten (uitleg) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers. Hetzelfde geldt voor nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding). In het verleden zijn, gebaseerd op het toen bestaande autobezit, krappere parkeernormen gehanteerd. De bovenstaande tabel geeft ook aan welke parkeernormen in de toekomst gehanteerd zullen worden bij dergelijke projecten.

3.3 Geluid

3.3.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan alleen doorgang vinden als er een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.
- De bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid veroorzaakt door weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

- Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en hier tegen zijn geen zienswijzen ingediend.
- De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

Op grond van de Wgh ligt rond iedere weg een zone (art. 74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone.

In dit geval is de Duinweg een 60km weg. Deze weg heeft dus een zone op basis van de Wgh. Onderzocht is wat de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen zal zijn. De Amersfoortseweg is in het geluidsonderzoek van juni 2016 ook in de akoestische berekeningen meegenomen. Omdat de nieuwe woningen tot op de grens van het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd is het gehele bouwvlak beoordeeld. Op de grens van het bouwvlak bedraagt de akoestische belasting maximaal 50dB op de noord-oost gevels. Dit is een acceptabel geluidsniveau. Opschuiven richting het zuid-oosten van deze gevels kan op landschappelijke bezwaren stuiten, zodat wordt verzocht om een hogere grenswaarde te verlenen tot maximaal 50 dB voor dit gedeelte van het plangebied. Hierbij wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van Groenewold Milieu&Natuur van juni 2016.

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving gelegen waarmee rekening moet worden gehouden.

3.3.2 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Zeist heeft geluidbeleid vastgesteld. Het beleid is erop gericht om zoveel mogelijk te voorkomen dat hogere grenswaarden nodig zijn. Als de maatregelen onvoldoende effect sorteren, moet er een hogere grenswaarde vastgesteld worden om de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan doorgang te kunnen laten vinden.

In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidbelastingen dan de voorkeurswaarde. Het voor dit plan belangrijkste aspect hieruit is dat elke woning ten minste één gevel heeft met een geluidsniveau dat niet hoger is dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen (geluidsluwe gevel).

Het plan voorziet in de realisatie van twee woningen. Er zijn op het terrein al twee woningen mogelijk. Er is daarom sprake van 'vervangende nieuwbouw' of van een 'bestaande situatie Wgh', zoals dat is benoemd in het geluidbeleid:

Voorwaarden bij vervangende nieuwbouw

Naast nieuwbouw van woningen kent de Wet geluidhinder ook het aspect vervangende nieuwbouw. Het betreft bijvoorbeeld een situatie waarbij de nieuwbouw groter is dan het bestaande geluidsgevoelige bouwblok, waardoor het aantal geluidsgehinderden toeneemt en de afstand tot de weg kleiner wordt. Bij vervangende nieuwbouw zijn de inpassingmogelijkheden van de woningen in de bestaande geluidssituatie vaak beperkter dan voor een nieuwe situatie.

Aan de voorwaarden met betrekking tot een geluidsluwe gevel, de indeling van de woning en de buitenruimte mag gemotiveerd een 5 dB ruimere marge worden aangehouden.

Bestaande situatie Wgh

Bij bestaande woningen is het stellen van voorwaarden aan de woning (zoals geluidsluwe gevel en buitenruimte) niet meer mogelijk. Indien een bestaande woning wordt vervangen door een vergelijkbare nieuwe woning beschouwt de gemeente dit als een bestaande situatie in de zin van de Wgh indien het aantal geluidsgehinderden niet toeneemt en de afstand tot de weg-as niet significant kleiner wordt. Wel geldt er een inspanningsverplichting om per woning minimaal één geluidsluwe gevel te realiseren. Het geluidsniveau binnen in de woning dient te voldoen aan de nieuwbouweisen binnen de Wgh en het Bouwbesluit.

Gezien het voorgestelde plan kan de situatie als 'bestaande situatie' worden beschouwd. De eisen uit het geluidbeleid worden dan minder stringent gevolgd. Er worden bij iedere woning twee geluidsluwe gevels gerealiseerd. Hiermee wordt sowieso voldaan aan het beleid van de gemeente Zeist.

3.3.3 Akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor het noord-oosten van het plangebied een hogere grenswaarde nodig is van maximaal 50dB voor verkeerslawaaï. Vanuit akoestisch oogpunt is het plan uitvoerbaar. Voor de vereiste geluidwering van de gevels is realisatie van de standaard geluidwering, incl. ventilatie uit het Bouwbesluit van $G_{ak}=20-21$ dB voldoende. Het is wel aan te bevelen om met name in de slaapkamers op de verdieping akoestisch betere roosters te gebruiken (bijv. susroosters of suskasten). Het akoestisch onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

3.4 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

De ontwikkeling van twee vervangende woningen resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.4.1 Luchtkwaliteitsituatie

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel Geostacks van KEMA en DGMR. Uit deze berekeningen is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ zijn. Deze berekeningen zijn als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden.

Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden.

Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 24 tot 25 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied bedragen maximaal 24 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is het plan uitvoerbaar.

3.5 Bodem

3.5.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wet bodembescherming en bouwverordening) dat de bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.2 Beoordeling bodemsituatie

Van het plangebied zelf zijn geen bodemonderzoeken bekend. Uit topografische kaarten vanaf 1911 blijkt dat het plangebied altijd, behoudens de villa en het koetshuis, onbebouwd is geweest en in gebruik is geweest als bos. Er zijn geen aanwijzingen dat zich binnen het plangebied een puntbron voor bodemverontreiniging bevindt of heeft bevonden. Ook wordt, op basis van de bij de Omgevingsdienst regio Utrecht bekende gegevens uit het bodemarchief en het bedrijvenarchief, geen instroom verwacht van bodemverontreiniging afkomstig vanuit de directe omgeving.

Op de locatie Duinweg 5 heeft wel een ondergrondse tank (huisbrandolie) gelegen. De tank is KIWA gesaneerd (gereinigd, gevuld met zand, niet verwijderd) en daarmee op een erkende manier buiten gebruik gesteld. Ter plaatse van de tank is 600 kg aan verontreinigde grond verwijderd en afgevoerd.

Indien de nieuwbouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanwezige ondergrondse brandstoftank, wordt aanbevolen de tank te verwijderen. In dat geval wordt tevens aanbevolen het verschrotingsbewijs van de tank te overleggen aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht. Op die wijze blijft de historische informatie over de milieuhygiënische bodemkwaliteit zoveel mogelijk actueel. De verwijdering van de tank hoeft, gezien de Kiwa-sanering, niet opnieuw door een gecertificeerd bedrijf plaats te vinden.

3.5.3 Asbest

Ten behoeve van de nieuwbouw wordt de huidige bebouwing gesloopt. De bebouwing van Duinweg 5 en 5a is voor 1 januari 1994 gerealiseerd en is daarmee formeel verdacht op het voorkomen van asbesthoudende materialen. Gezien de omvang van de werkzaamheden en het bouwjaar (< 1994) dient minimaal vier weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden gedaan. Voorafgaande aan de sloop dient een asbestinventarisatie conform de SC540 te worden uitgevoerd. Wanneer uit de asbestinventarisatie naar voren komt dat er asbesthoudende materialen aan de buitenkant van de bebouwing aanwezig zijn, waarvan de vezels in of op de bodem terecht kunnen zijn gekomen (bijvoorbeeld omdat het materiaal verweerd is), wordt hiermee ook de bodem asbestverdacht en zal de grond voor ontgraving aanvullend op asbest onderzocht moeten worden. Indien in, op of aan het te slopen pand asbesthoudende materialen aanwezig zijn, dienen deze conform de asbestregelgeving verwijderd te worden.

3.5.4 Conclusie

Het plangebied kan als onverdacht voor bodemverontreiniging worden beschouwd. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen, dienen deze te worden onderworpen aan een asbestinventarisatie.

3.6 Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De Amersfoortseweg (N237) ligt op minder dan 200 meter van het plangebied en daarmee binnen het invloedsgebied van een routing van gevaarlijke stoffen over de weg. De vervoersintensiteit over deze weg met gevaarlijke stoffen is echter laag. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig voor de planontwikkeling.

Verder is het plangebied niet gelegen in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

3.7.1 Algemeen

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

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

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

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

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

Tabel 1: Minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk

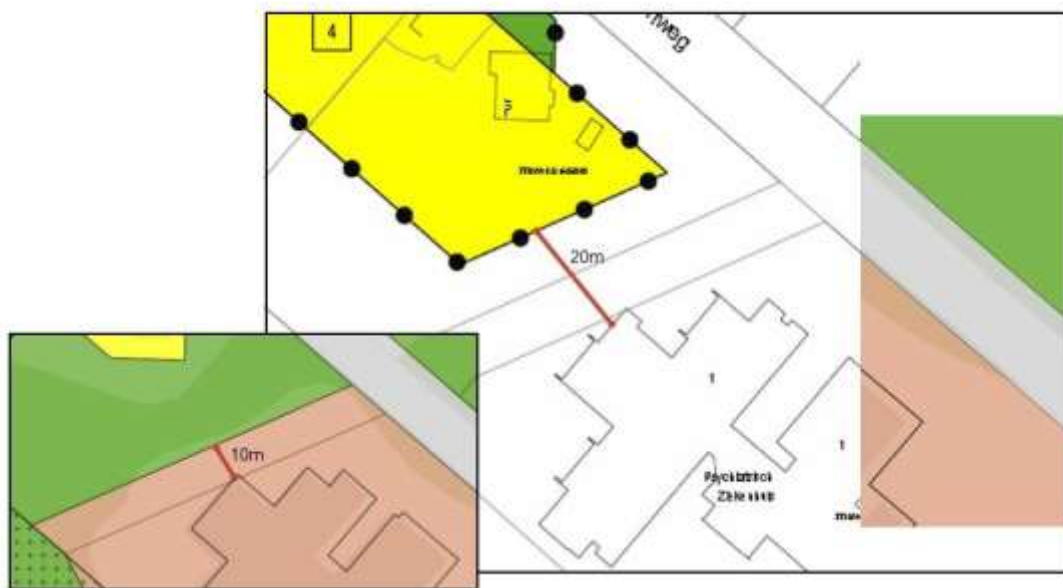
MILIEUCATEGORIE	MINIMALE AFSTAND (in meters)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

3.7.2 Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. Naast het plangebied is een zorginstelling gelegen waar weliswaar geen geluidsoverlast vanaf komt. De parkeerplaats van deze instelling is niet aan de zijde van het plangebied gelegen maar aan de andere kant van het gebouw, zodat ook geen geluid is te verwachten door aankomst en vertrek van bezoekers en personeel. De afstandseis tot deze instelling bedraagt 20 meter, hieraan wordt voldaan. De afstand tussen het bouwblok van de instelling en de bestemmingsgrens “Maatschappelijk” bedraagt 10 meter. De afstand tussen de bestemming “Maatschappelijk” en de bestemming “Wonen” bedraagt ook 10 meter. Zie onderstaande afbeelding:



Afbeelding 7: Afstand tussen plangebied en naastgelegen instelling

Voor het overige zijn er volgens de inschrijvingen in de registers van de Kamer van Koophandel en volgens Google weliswaar kantoren in de nabijheid aanwezig maar hiervan is geen hinder te verwachten.

3.7.3 Conclusie

De bedrijven liggen op voldoende afstand van de planlocatie. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten voor het bestemmingsplan.

3.8 Duurzaamheid

3.8.1 Energie

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 zijn de wettelijke vereisten als opgenomen in het Bouwbesluit verder aangescherpt. Zo bedraagt de EPC eis voor woningen vanaf deze datum 0,4. Daarnaast gelden thans isolatiewaarden per onderdeel van de (buiten)schil (dak 6,0 m² K/W, gevel 4,5 m² K/W, vloer 3,5 m² K/W). De aanvraag Omgevingsvergunning zal hieraan gaan voldoen.

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat in de toelichting van ruimtelijke plannen inzichtelijk moet worden gemaakt op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

Programma Zeist Duurzaam 2012-2016

Het Programma Zeist Duurzaam 2012-2016 heeft niet de status van beleid, maar middels dit programma wil de gemeente een bijdrage leveren aan een duurzame gemeente. De ambitie is om lokale flora en fauna te versterken en te komen tot duurzaam waterbeheer.

Van belang is hierbij om te komen tot een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling, waarbij de EPC niet alleen dient te worden behaald (dit is wettelijk immers reeds voorgeschreven) maar ook om te stimuleren dat duurzaam wordt ontwikkeld door het gebruik van duurzame materialen, te zorgen voor voldoende infiltratiemogelijkheden van water in de bodem en ervoor te zorgen dat flora en fauna – waar mogelijk – wordt beschermd, los van de wettelijke plicht hiertoe.

3.8.2 Bouwplan

Het bouwplan zal voldoen aan de genoemde eisen van Duurzaam bouwen waaronder de EPC. Gestreefd wordt om minimaal te komen tot het cijfer 8.

Om te voldoen aan de wettelijke eisen dient er een EPC berekening en MPG berekening bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen ingediend te worden. Hiervan is dan ook pas sprake in de fase van vergunningverlening. Daarnaast worden geen uitlogende materialen gebruikt en zal de woning zo duurzaam mogelijk worden gemaakt, waarbij het GPR-gebouw wordt toegepast met minimaal een cijfer 8. Het erf kan worden gebruikt voor infiltratie van regenwater in de bodem.

3.9 Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

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 betrokken zijn. De voor de gemeente en het 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 hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) 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 Utrecht 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 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

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. Zoals reeds in het Waterplan Zeist (2004) is aangegeven vervult het water in Zeist een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie geldt om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord.

De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. 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 landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

3.9.1 Relatie met het plangebied en digitale watertoets

Het watertoetsproces voor deze planontwikkeling is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

3.9.2 Relevant beleid

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

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

Basisprincipes omgaan met water:

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

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Het hemelwater zal in de toekomstige situatie worden geïnfiltreerd in de bodem.

Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

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

- Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 300 m². Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) of kaderrichtlijn water (KRW) is.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwateringszuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding

Afvoer hemelwater

Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

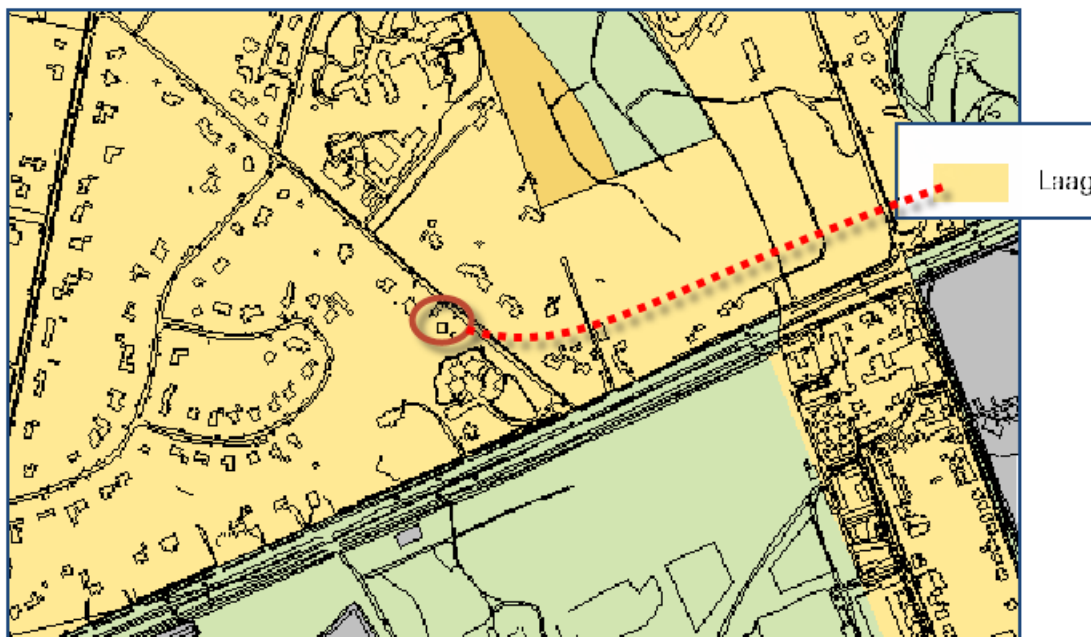
Afvalwater wordt afgevoerd via het rioolsysteem.

Het plan leidt niet tot een verslechtering van de waterhuishouding, omdat het een overwegend groenperceel betreft, waar hemelwater volop in de bodem kan worden geïnfiltreerd. Er zal maximaal 250m² aan extra verharding worden toegevoegd, ten opzichte van de huidige bebouwing. Dit is een ondergeschikte toevoeging van verharding.

3.11 Archeologie en Monumenten

Archeologie

In 2006 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het plan is getoetst aan het archeologiebeleid van de gemeente Zeist. Conform het archeologiebeleid van de gemeente geldt dat in een zone met lage verwachting archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden indien sprake is van ingrepen groter dan 10 ha en dieper dan 30 cm - maaiveld. Ter plaatse van het plangebied geldt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.



Afbeelding 8: Uitsnede archeologische waardenkaart

Dit wil niet zeggen dat het onmogelijk is dat bij de bouwwerkzaamheden op archeologische resten wordt gestuit. In dat geval is de aannemer echter verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Bij het maken van een bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

Cultuurhistorische waarden, waardevol en waardevast

Over het algemeen wordt bij het inventariseren van cultuurhistorische waarden onderscheid gemaakt tussen waardevaste en waardevolle elementen. Waardevaste elementen hebben een beschermde status en zijn op basis van de Monumentenwet of gemeentelijke verordening aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument.

Waardevolle elementen zijn daarentegen niet formeel beschermd, maar kunnen een bijzondere karakteristieke of geschiedkundige waarde hebben en van belang zijn als cultuurdrager.

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het park aan de achterzijde van het plangebied (Huis ter Wege, Amersfoortseweg 17) heeft een cultuurhistorisch waardevolle structuur. Het hoofdgebouw en het koetshuis op het perceel Amersfoortseweg 17 zijn beiden aangewezen als rijksmonument. Onderhavig bestemmingsplan heeft echter geen effecten op het achtergelegen perceel.

4. Juridische Planopzet

De woningen worden mogelijk gemaakt via de bestemming 'Wonen'. Evenals in het geldende bestemmingsplan, zijn nu weer maximaal vier woningen toegestaan. De onbebouwde vrije strook aan de Duinweg heeft de bestemming 'Bos-Tuin' gekregen om het boskarakter te beschermen. Bovendien heeft een strook aan de achterzijde van het plangebied, dit na overleg met de eigenaar van het naburige perceel, ook deze bestemming gekregen zodat het bouwvlak aan de achterzijde wordt beperkt. Voorts is een bepaling opgenomen dat de voorgevel van de woning, waar een voorgevellijn is aangegeven, maximaal 2 meter voor en maximaal 2 meter achter deze voorgevellijn dient te worden opgericht.

Binnen de woonbestemming en volgens de daarvoor geldende regels mogen de woningen worden gebouwd. Bijgebouwen zijn mogelijk tot maximaal 100 m² die ook aangebouwd mogen worden. Echter niet op de onbebouwde strook aan de Duinweg om visueel een redelijke bebouwingsvrije buffer te creëren. Dit komt overeen met de bebouwingslijnen van de naastgelegen bebouwing.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Inspraak en zienswijze

Gezien de aard en omvang van de met dit plan voorziene ontwikkeling, is geen inspraak gehouden. Wel heeft initiatiefnemer overleg met de burens gehad. De burens aan weersijden en de overzijde van het plangebied hebben aangegeven geen bezwaren tegen het plan te hebben en ook geen bezwaren te hebben tegen het meebestemmen van de woningen 7 en 7A.

Zienswijzenota

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 13 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is een reactie ontvangen namens de eigenaar van het naburige erf dat toch bezwaar was tegen de beoogde wijze van bestemmen. Om deze reden is de verbeelding aangepast en zijn de planregels aangepast in die zin dat het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel is teruggebracht en dat de situering van de woningen aan banden is gelegd. Hierdoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Reclamant heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met deze wijziging, zodat aangenomen mag worden, dat er geen enkele weerstand meer is tegen het plan.

Een strook aan de achterzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Bos-tuin' gekregen zodat het bouwvlak aan de achterzijde wordt beperkt. Voorts is een bepaling opgenomen dat de voorgevel van de woning, waar een voorgevellijn is aangegeven, maximaal 2 meter voor en maximaal 2 meter achter deze voorgevellijn dient te worden opgericht.

5.2. Overleg instanties

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden naar de volgende overlegpartners:

1. Provincie Utrecht
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
3. Gasunie
4. Veiligheidsregio Utrecht

De provincie heeft aangegeven vanuit provinciaal belang geen opmerkingen te hebben over het plan. De Gasunie heeft aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Beide overlegreacties hebben dan ook niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat uit de digitale watertoets blijkt dat dit plan weinig invloed heeft op de waterhuishouding. In de waterparagraaf is alleen niet beschreven waarom dat belang klein is. Als er een kleine toename is van de verharding die niet zorgt voor extra afvoer, ziet het hoogheemraadschap dat ook graag beschreven in de waterparagraaf. Verder ziet het hoogheemraadschap graag beschreven wat er met het hemelwater gebeurt. Er staat nu alleen een kopie in van de standaard waterparagraaf. Dat is nog niet toegepast op het plan zelf.

In reactie hierop kan het volgende worden aangegeven. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de waterhuishouding, omdat het een overwegend groenperceel betreft, waar hemelwater volop in de bodem kan worden geïnfiltreerd. Er zal maximaal 250m² aan extra verharding worden toegevoegd, ten opzichte van de huidige bebouwing. Dit is een ondergeschikte toevoeging van verharding. De waterparagraaf is hierop aangepast.

De veiligheidsregio heeft aangegeven dat het plangebied in tegenstelling tot het gestelde in paragraaf 3.6 van de toelichting wel binnen het invloedsgebied valt van een routing van gevaarlijke stoffen over de weg. Het betreft hier de Amersfoortseweg (N237), die op minder dan 200 meter van het gedeelte van het plangebied is gelegen waar de nieuwbouw zal gaan plaatsvinden. De vervoersintensiteit over deze weg met gevaarlijke stoffen is echter laag. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen gezien ten aanzien van deze planontwikkeling. De paragraaf over de externe veiligheid is hierop aangepast.

Verder wijst de Veiligheidsregio er op dat er voor de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de hulpverleningsdiensten voldaan moet worden aan het gestelde in afdeling 6.7 en 6.8 uit het Bouwbesluit 2012. Voor de capaciteit van de desbetreffende bluswatervoorziening zoals vermeld in afdeling 6.7 uit het Bouwbesluit wordt verwezen naar de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland. Hierover kan worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan hier niet aan in de weg staat

6. Economische Uitvoerbaarheid

De Wro en het Bro schrijven voor dat inzicht dient te bestaan in de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De ontwikkeling van het onderhavig plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling.

De kosten voor het begeleiden en in procedure brengen van dit bestemmingsplan vallen onder de legesverordening. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Om invulling te geven aan het bestemmingsplan zijn ingrepen of maatregelen in het omringende (openbaar)gebied nodig, welke kosten voor de gemeente met zich meebrengen. De Duinweg dient aangepast te worden in verband met de nog aan te leggen inrit. De gemeente en initiatiefnemer hebben afspraken hierover in een overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is ook afgesproken dat de huidige woningen, na bouw van de nieuwe woningen, worden gesloopt.

Gezien het voorgaande hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd. Verder wordt het plan financieel-economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Natuurtoets, Groenewold Adviesbureau milieu & natuur, 14 mei 2013

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, Groenewold Adviesbureau milieu & natuur, juni 2016

Bijlage 3: Luchtkwaliteitsberekeningen Omgevingsdienst