

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

JULIANALAAN-FREDERIK HENDRIKLAAN

Opdrachtnummer	: 99.185
ID nr.	: NL.IMRO.0355.BPJulianaFHendrik-VS02
Datum	: juli 2015
Versie	: v14
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 3 maart 2015 - 15RV002 (14RAAD0026)
Hervastgesteld	: 8 september 2015 – 15RV056 (15RAAD0050)

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	CULTUURHISTORIE	9
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	10
2.3	STRUCTUURKENMERKEN	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	REGIONAAL BELEID	20
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
4	PLANBESCHRIJVING	30
4.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	30
4.2	BEOOGDE INRICHTING.....	30
5.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	39
5.2	GELUID	41
5.3	LUCHTKWALITEIT	44
5.4	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	47
5.5	BODEM	50
5.6	WATER.....	54
5.7	ECOLOGIE	56
5.8	ARCHEOLOGIE	59
5.9	DUURZAAM BOUWEN	61
6	JURIDISCHE ASPECTEN	64
6.1	ALGEMEEN.....	64
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	65
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	65
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	70
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	72
8.1	INFORMATIEAVONDEN	72
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	72
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	72

Bijlagen bij toelichting:

1. Quickscan natuur Julianalaan 11-13 en Frederik Hendriklaan 30 (Zoon, bureau voor ecologie, 20 december 2011);
2. Actualiserend bodemonderzoek aan de Frederik Hendriklaan 30 en de Julianalaan achter 7-17 (Julianahof) te Zeist (Acorius Advies, 26 november 2012);
3. Actualiserend bodemonderzoek aan de Julianalaan 9-11 te Zeist (Acorius Advies, 4 december 2012);
4. Soortenonderzoek Julianahof Zeist (Zoon, bureau voor ecologie, 21 september 2013).
5. Aanvullend actualiserend bodemonderzoek (Acorius Advies, 3 oktober 2013);
6. Nota van zienswijzen, februari 2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de herinrichting mogelijk te maken van het gebied gelegen tussen de Julianalaan de Frederik Hendriklaan in Zeist. De beoogde herontwikkeling voorziet in grondgebonden woningen.

Julianahof b.v. is voornemens om de voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen tot woningen. De bedrijfsactiviteiten worden deels gestaakt en deels verplaatst naar een andere locatie in Zeist. Daarmee komt de locatie tussen de Julianalaan en de Frederik Hendriklaan vrij voor herontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen - Kerckebosch' biedt geen mogelijkheden voor een dergelijke herontwikkeling met woningen. Ter plaatse vigeert een bedrijfsbestemming. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

Na de vaststelling van 3 maart 2015 door de gemeenteraad van Zeist bleek, bij de verdere technische uitwerking van de woningbouwplannen, dat het beoogde woningbouwplan niet 100% past in de bestemming "Wonen". Ook bestond behoefte om het plangebied met een kleine strook uit te breiden, zodat ook de bijgebouwen van twee bestaande woningen langs de Julianalaan worden opgenomen in de bestemming 'Wonen' en niet als bedrijfsbestemming. Dit overeenkomstig de bestaande situatie en gebruik. Dit vormt de directe aanleiding om de gemeenteraad een herstelbesluit te laten nemen

In het noordelijke deel zijn de bijgebouwen afgestemd op het beoogde bouwplan.

In verlengde daarvan is besloten de toelichting nog aan te vullen met de paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

In bijgaande figuur zijn de wijzigingen ten opzichte van het eerder vastgestelde plan d.d. 3 maart 2015 weergegeven.



Links het vastgestelde bestemmingsplan maart 2015
Rechts het hervastgestelde plan juli 2015

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van de wijk Hoge Dennen - Kerckebosch, en omvat het gebied tussen de Julianalaan en de Frederik Hendriklaan, een voormalige bedrijvenlocatie.

Het gebied wordt als volgt begrensd:

- aan de noordwest zijde door de achterzijde van de percelen Frederik Hendriklaan 24-34;
- aan de zuidwest zijde door tuincentrum Van Ee;
- aan de noordoost zijde door tuinen van de percelen Julianalaan 19, 21a, 21b, 21c en 21d en het perceel Frederik Hendriklaan 38;
- aan de zuidoost zijde door de percelen van de woningen Julianalaan 1 - 17.



Gemeente **Figuur 1 ligging plangebied**

Bestemmingsplan Julianalaan-Frederik Hendriklaan
mRO b.v. / TOE / 99.185 - v14 / juli 2015

NL.IMRO.0355.BPJulianaFHendrik-VS02
Vastgesteld d.d. 3 maart 2015 - 15RV002 (14RAAD0026)
Hervastgesteld d.d. 8 september 2015 - 15RV056 (15RAAD0050)

In is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied maken deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen - Kerckebosch'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 16 februari 2010 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Raad van State op 28 december 2011.

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van dit bestemmingsplan voor het plangebied.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Hoge Dennen - Kerckebosch'

De gronden van het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn deels bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 en deels voor een tuincentrum. De bestemming 'Bedrijf' maakt de bouw van woningen niet mogelijk. De beoogde ontwikkeling past daardoor niet binnen dit bestemmingsplan. Om woningbouw mogelijk te maken zal daarom het bestemmingsplan moeten worden herzien. Het voorliggende plan dient hiertoe.

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

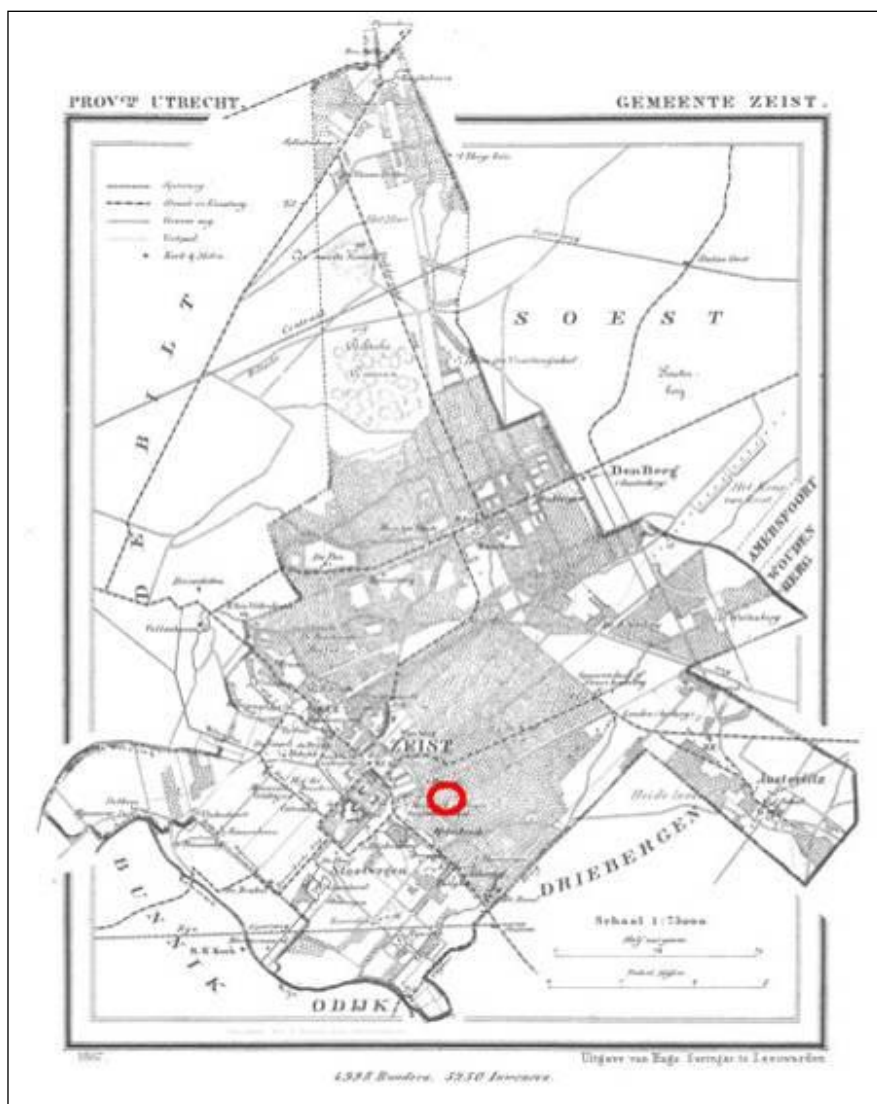
de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

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.



Figuur 3: Historische kaart Zeist 1867

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 in de buurt van de Driebergseweg en op relatief korte afstand van Slot Zeist.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie bevindt zich in de kern Zeist in de wijk Hoge Dennen tussen de Julianalaan en de Frederik Hendriklaan. De Julianalaan en de Frederik Hendriklaan zijn zijstraten van de Arnhemse Bovenweg die parallel loopt aan de Driebergseweg.

De Arnhemse Bovenweg was een verbindingroute, die hoger ligt ten opzichte van de Driebergseweg en vooral bij hoog water van belang was, omdat de Driebergseweg dan onbegaanbaar was. De Arnhemse Bovenweg heeft een ontsluitingsfunctie voor de woongebieden van Hoge Dennen en Kerckebosch en is daardoor een weg van een hogere orde dan andere wegen in de omgeving van het plangebied.

De wijk Hoge Dennen is een typerende villawijk uit de jaren '30 met vooral (grote) vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met bijbehorende grote tuinen en brede lanen. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee bouwlagen met veelal een forse kap. Doordat er veel bomen langs de wegen en ook op de kavels aanwezig zijn is er een relatie met het aangrenzende bosgebied (Zeister Bos).

Naast alle villa's liggen er ook een aantal bedrijven in de wijk. Voorbeelden zijn het aanliggende tuincentrum en de bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied. Laatste heeft een aanzienlijke oppervlakte bedrijfsruimte welke volgens voorliggend plan getransformeerd zal worden naar woonfuncties.

2.3 Structuurkenmerken

Bebouwing

Op de planlocatie zijn nu bedrijfsgebouwen aanwezig, met bijbehorend erf en erfbebouwing. De gebouwen bestaan voornamelijk uit één tot twee bouwlagen zonder een kap. De gebouwen worden omringd door woningen aan de Julianalaan en de Frederik Hendriklaan en door tuincentrum Van Ee.

De woningen aan de Julianalaan en Frederik Hendriklaan bevatten diepe achtertuinen waardoor de bedrijfslocatie relatief ver van de weg verwijderd is.

Functies

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk de functies wonen, kleinschalige bedrijven, horeca en een school. Binnen de functie wonen vallen vrijstaande, twee-aanéén en geschakelde woningen en binnen de functie horeca valt een hotel. De hoofdfunctie, en derhalve meest passende functie, betreft echter het wonen.



Figuur 4 toegang vanaf Julianalaan (bron: Google Earth)



Figuur 5 toegang vanaf Frederik Hendriklaan (bron: Google Earth)

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Julianalaan en de Frederik Hendriklaan. Langs deze wegen kan geparkeerd worden en deze bevatten aan weerszijden trottoirs. Dichtbij het plangebied, namelijk aan de Arnhemse Bovenweg, is een bushalte gesitueerd. De Julianalaan en Frederik Hendriklaan hebben een lokale ontsluitingsfunctie en hebben een maximum snelheid van 30 km/h. De nabij gelegen Arnhemse Bovenweg heeft een hogere ontsluitingsfunctie.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

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. 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):

- 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 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;
1. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
3. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
4. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
5. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
6. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
7. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
8. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
9. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
10. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
11. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
12. 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, dat 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 is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening

(artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten met nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, het realiseren van woningbouw, is alleen belang 13 relevant: een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Aan dit belang wordt recht gedaan doordat bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

De voorgenomen herontwikkeling sluit ook aan bij de uitgangspunten van de "ladder voor duurzame verstedelijking":

1. In de provinciale structuurvisie wordt voor de totale gemeente Zeist uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied. Het woningbouwprogramma binnen deze zogenaamde rode contour (zie ook paragraaf 3.2) kan worden gerealiseerd op diverse locaties. De bouw van nieuwe woningen op de locatie Julianalaan, Frederik Hendriklaan, een centraal gelegen locatie in het stedelijk gebied van Zeist, maakt hiervan deel uit.
2. het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling, c.q. uitbreiding. De herontwikkeling van deze locatie Julianalaan, Prins Hendriklaan heeft onder meer tot gevolg bestaande industrie/bedrijfsvestiging is verplaatst uit de woonomgeving en de grond wordt gesaneerd,
3. het derde punt van de "ladder" is niet van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden

als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en wadden gebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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 is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

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 0 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

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 verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

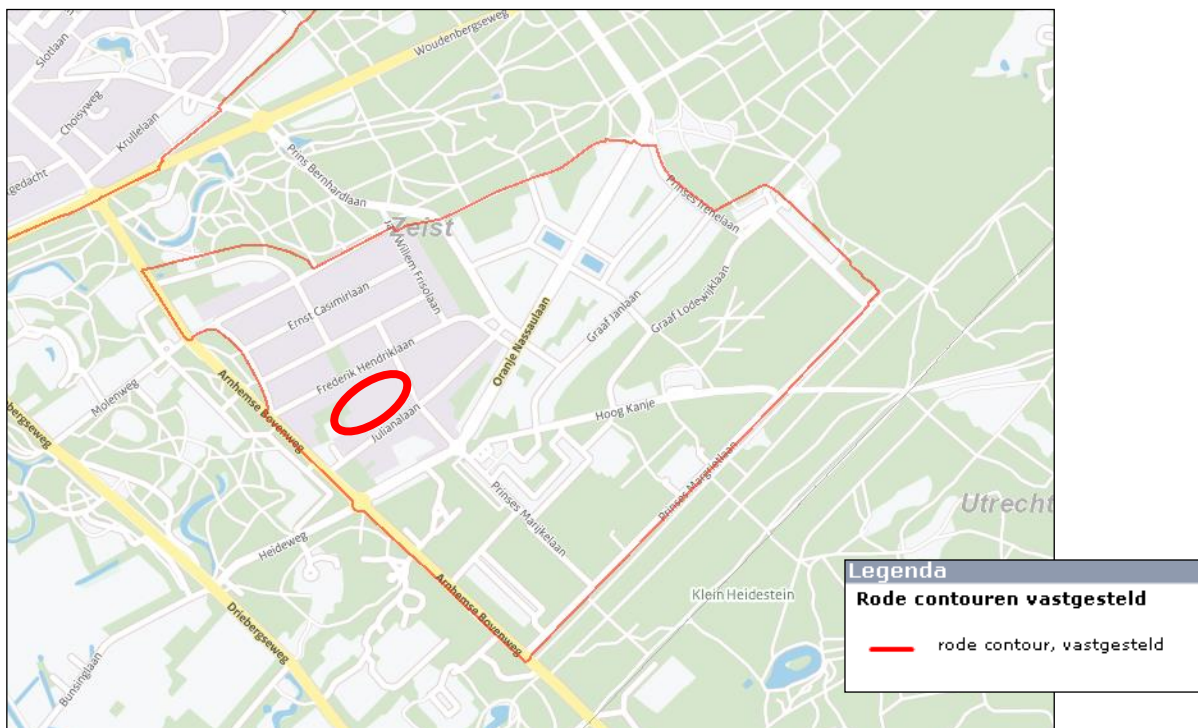
De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Bij kantoren is de provincie gezien de huidige overcapaciteit zeer terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De inzet richt zich op het beperken van de aanwezige plancapaciteit. Bij bedrijventerreinen wil de provincie overaanbod eveneens voorkomen en herstructurering van bestaande terreinen stimuleren.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d.. Met andere woorden, 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 plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt.



*Situering rode contour voor het gebied 'Hoge Dennen – Kerckebosch', onderdeel van de kaart 'wonen en werken' uit de PRS
(bron: interactieve kaart, Provincie Utrecht)*

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

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, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnen-stedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen):

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie;

Vooraf de thema's 'Cultureel erfgoed' en 'Wonen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 en 5.9.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Wonen stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied. De beoogde planontwikkeling, het herontwikkelen van een voormalige bedrijfslocatie naar wonen, past naadloos binnen dit uitgangspunt.

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. Van 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.

3.3 Regionaal beleid

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.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. Bovendien is in bestaand stedelijk gebied, zoals het plangebied duurzaam waterbeheer met de trits “vasthouden, bergen en afvoeren” het uitgangspunt.

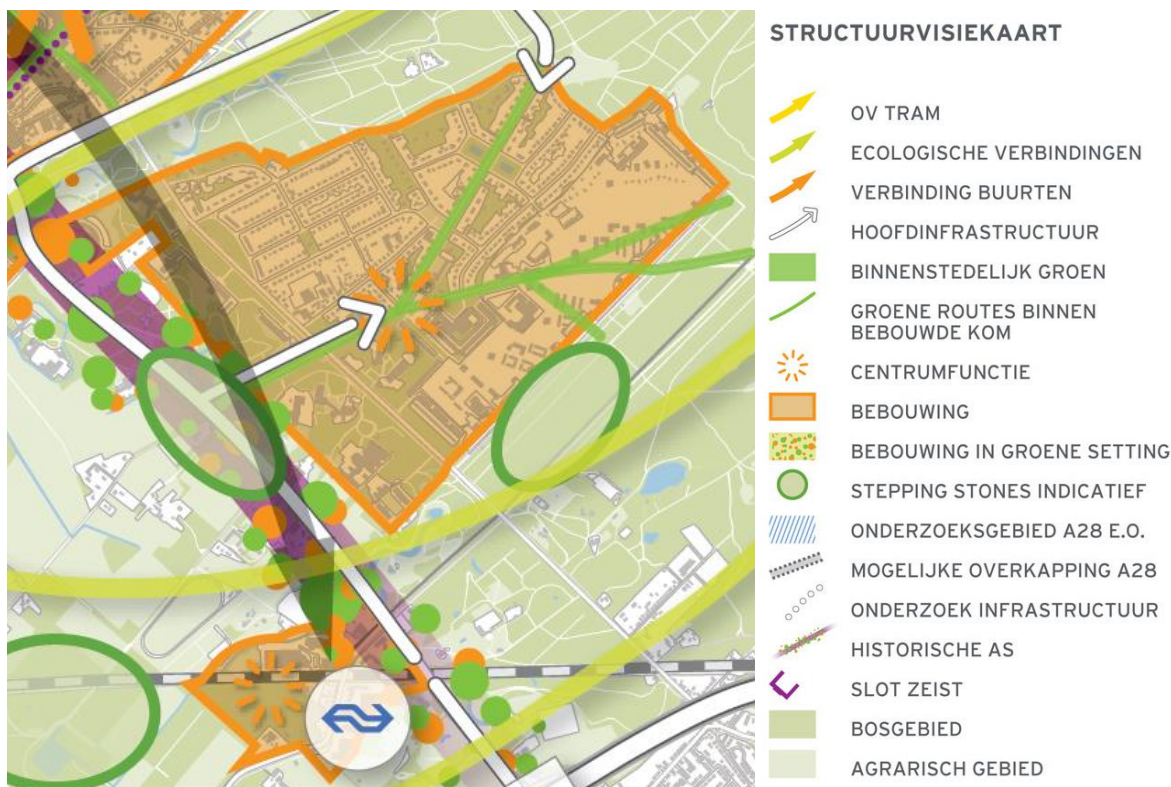
In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) RW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

3.4 Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

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



Figuur 6: Uitsnede Structuurvisiekaart voor het plangebied en omgeving (bron: Structuurvisie Zeist 2020)

Deze tien hoofdkeuzes zijn vertaald in een structuurvisiekaart. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van deze kaart voor het plangebied en omgeving. Hieruit

blijkt dat het plangebied wordt aangemerkt als bebouwing: bestaand bebouwd gebied. In dergelijke gebieden is het mogelijk om woningen te realiseren door middel van transformatie en herstructurering. Derhalve is de woningbouw in het plangebied in overeenstemming met de structuurvisie.

De hoofdkeuze 'Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop' is het belangrijkste voor het plangebied. De 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.

Woonvisie 2013-2015

De nieuwe woonvisie is in mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie 2013 tot 2015 behandelt een korte periode. De economische omstandigheden hebben veel invloed op de woningmarkt wat het lastig maakt om ver vooruit te kijken. De visie is erop gericht om de huidige knelpunten zoveel mogelijk op te lossen. Waar dat kan, bevat de Woonvisie een doorkijk naar een verdere toekomst tot 2020.

De Woonvisie besteedt veel aandacht aan inwoners voor wie het nu extra moeilijk is om een geschikte woning te vinden, zoals jongeren, starters en middeninkomens. Zo moet bij nieuwbouw een flink deel van de huizen (huur én koop) betaalbaar zijn voor hen. Nieuwbouwprojecten komen op dit moment moeilijker tot stand dan vroeger; de gemeente verwacht een tempo van gemiddeld 100 tot 135 woningen per jaar.

Woningbouwprojecten waarbij de gemeente een belangrijke rol speelt zijn: Beukbergen, Vogelwijk, Kerckebosch 1e fase, Schaepmanlaan, Austerlitz, diverse locaties in het centrum, Boswijcklaan/Ramaerlaan en vliegbasis Soesterberg.

Doelstelling is dat in Zeist gedifferentieerd wordt gebouwd. Door de huidige crisis op de woningmarkt is het lastig sterk te sturen op de gewenste segmenten voor nieuwbouw. De beperkte bouwinitiatieven die nu tot uitvoering komen, zijn welkom. Toch wil men in het woonbeleid aangeven welke segmenten van belang zijn voor de gemeente:

1. Goedkoop: Nieuwe sociale huurwoningen blijven belangrijk voor vernieuwing van de sociale woningvoorraad. Sociale koopwoningen zijn gewenst om starters op de koopwoningmarkt te huisvesten;
2. Middelduur: Woningen voor de doorstroming van het huursegment naar koopsegment. Als kopen niet mogelijk is, is huren in deze categorie belangrijk. Voor huren in deze prijsklasse moeten er meer mogelijkheden komen;
3. Vrije sector: Deze sector heeft het moeilijk in deze periode. De verkoop van vrije sector woningen staat onderdruk. De woonvisie gaat uit

van meer huurmogelijkheden in deze sector, ten opzichte van het verleden.

De streefpercentages voor de gehele gemeente zijn als volgt:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur + sociale koop	25% tot 35%
Middelduur	tot € 850 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	25% tot 45%
Duur	Huren vanaf € 850 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

Het accent wordt de komende jaren gelegd op:

- Bouwen voor de doorstroming van huur naar koop, nieuwbouw gericht op middeldure woningen tot € 300.000. Vanwege de lastige financiering van nieuwe hypotheeklen zal het accent de komende jaren hierop worden gelegd;
- De vrije sectorhuur is aantrekkelijk voor huishoudens die weinig financieringsmogelijkheden hebben voor een hypotheek en toch beschikken over een middeninkomen;
- Sociale koop is aantrekkelijk voor starters. Een koopprijs tot € 200.000 maakt toepassing van de Huisvestingsverordening mogelijk voor toewijzing aan doelgroep starters.

Gestreefd wordt naar een verhouding gestapeld ten opzichte van grondgebonden woningen van respectievelijk 50% - 50%.

De woonvisie gaat verder in op de mogelijkheden tot verduurzaming van het bestaande en de nieuwe woningvoorraad. De gemeente Zeist heeft een duurzaamheidsprogramma waarbij aangesloten wordt bij de bekende begrippen "People, Planet en Profit". Eén van de ambities uit dat programma is om als Zeister grondgebied in 2050 klimaatneutraal te zijn. De Routekaart Zeist Klimaatneutraal 2050 is een soort spoorboekje om de ambitie Klimaatneutraal in 2050 te bereiken, met een eerste focus op 2020. De Routekaart bevat een overzicht van activiteiten dat bijdraagt aan het bereiken van de gestelde ambitie. CO2 reductie en versterking van de inzet op de opwekking van duurzame energie zijn belangrijke thema's. In dat kader zal uitvoering worden gegeven aan het Convenant Energiebesparing Corporatiesector, investeren in verduurzamen bestaande woningvoorraad. Voor eigenaar-bewoners wordt onderzocht of er duurzaamheidsleningen kunnen komen.

Relatie tot dit bestemmingsplan

De voorgestane ontwikkeling gaat uit van navolgende differentiatie;

- Zes seniorenwoningen, met een kale huursom ca € 650,- per maand ca 75 m2 woonoppervlakte. Doelgroep: alleenstaanden en oudere echtparen met optie tot zorgondersteuning.
- Acht keer een helft van een dubbelwoning, met een prijsklasse tussen de € 565.000,- en € 595.000,- vrij op naam. De doelgroep voor deze woningen betreffen de doorgroeijende gezinnen met kindrend veelal onderweg of al op middelbaar onderwijs, uit de directe omgeving en omliggende woonwijk uit te Gemeente Zeist.

- Tien keer een helft van dubbelwoning, met een prijsklasse tussen €465.000,- en € 495.000,- vrij op naam. De doelgroep betreft jonge en doorgroeïende gezinnen, doorstarters veelal uit de direct omliggende woonwijk en uit de Gemeente Zeist.
- Eén keer een semi-Vrijstaande woning, met een prijsklasse rond de €675.000,- vrij op naam. Doelgroep zijnde zogenaamde doorgroeïende gezinnen of gezinnen

Mede ook door de eerste categorie voldoet de voorgestane ontwikkeling aan de doelstellingen van de Woonvisie 2013-2015.

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).

Binnen het plangebied zijn geen hoofdwegen van de 1^e orde en geen wegen van de 2^e orde. Het gehele plangebied is aangewezen als verblijfsgebied. Hierin heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer. In het GVVP wordt aangegeven dat in verblijfsgebieden de volgende maatregelen (op termijn) worden nagestreefd:

- een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur binnen de bebouwde 60 km/uur buiten de bebouwde kom;
- snelheidsremmende voorzieningen;
- zo nodig instellen van verkeerscirculaties;
- in principe geldt op kruispunten: rechts heeft voorrang (in de toekomst ook fietsers);
- ten aanzien van profiel en inrichting herkenbaar (onder meer door
- snelheidsremmende maatregelen en het ontbreken van lengtemarkering);
- menging van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer.

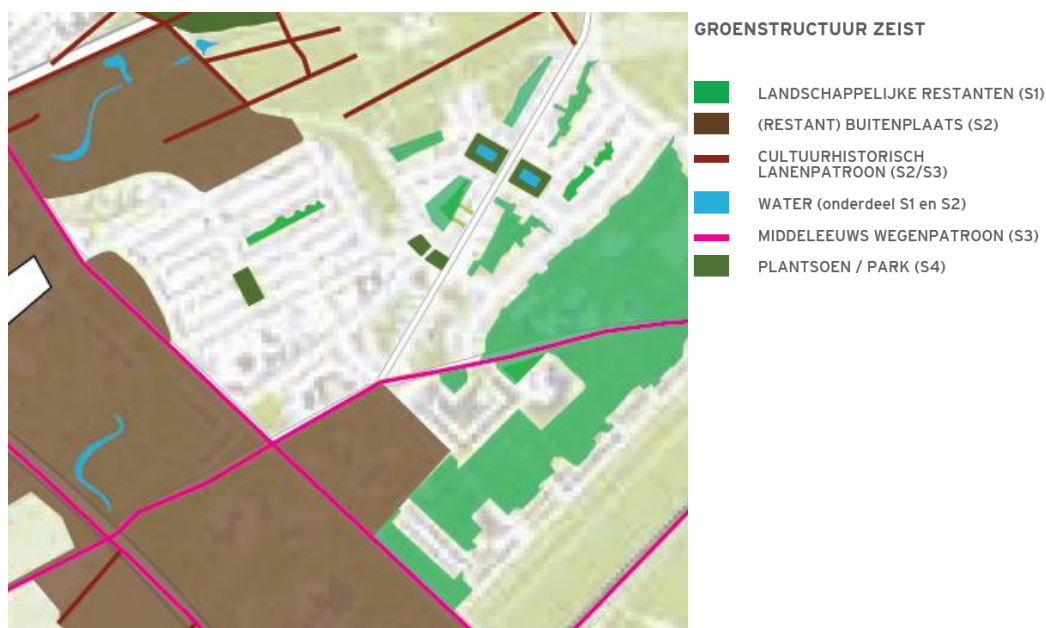
Groenstructuurplan

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. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen.

Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- S3; Het netwerk van lanen en wegen
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- S4; Parken en plantsoenen
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist
Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- T1; Bomen
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- T2; Recreatief medegebruik
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- T3; Natuurwaarden
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en –beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- T4; Tuinen
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- T5; Buurt- en wijkinitiatieven
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



Figuur 7 Uitsnede Kaart Groenstructuurplan Zeist voor het plangebied en omgeving (bron: Groenstructuurplan)

Relatie met het plangebied

Het Groenstructuurplan vermeldt ten aanzien van de wijk Hoge Dennen het volgende.

Kenmerken Hoge Dennen

Hoge Dennen is een villawijk, ingepast in een bosrijke omgeving. Het oorspronkelijke uitgangspunt om het bos zoveel mogelijk te behouden binnen de wijk, is vandaag nog steeds goed zichtbaar. Wonen in Hoge Dennen betekent wonen in het bos. De kavels zijn ruim en er is sprake van een verkaveling met een alzijdige oriëntatie. Binnen de bouwblokken resteren stroken oud bos, die vanaf de weg goed zichtbaar zijn. Tussen de percelen en op straathoeken zijn ook plaatselijk bosfragmenten aanwezig. De grote oude bomen, met een groot aandeel grove den, en de kapvormen met ruime overstekken zijn complementair aan elkaar en geven Hoge Dennen een heel vriendelijk en bosrijk karakter en sfeer. Het Zeister Profiel is consequent toegepast als straatprofiel in Hoge Dennen. De profielen zijn ruim en lommerrijk en ingericht met inmiddels tamelijk oude laanbomen. De wegen in Hoge Dennen zijn gelijkwaardig ten opzichte van elkaar; er is geen hiërarchie aanwezig. De Oranje Nassaulaan vormt hierop vanwege haar ontstaansgeschiedenis een uitzondering. Het is een monumentale dubbele laan, met aan weerszijden parallelwegen. Langs de Oranje Nassaulaan liggen twee fraaie, klassieke pleinen. Zij zijn onderdeel van de oorspronkelijke stedenbouwkundige compositie. De oorspronkelijke formele inrichting is niet meer intact. Er mist een visie op eigentijdse inrichting en gebruik.

Doelstellingen Hoge Dennen

- Regelmatige strakke stedenbouwkundige groenstructuur in bosrijke omgeving handhaven.
- Totaalbeeld: Rustig, landelijk en lommerrijk; grasbermen en bomen.
- Straatbeeld: Zeister Profiel centraal stellen als wijkkenmerk op beeldkwaliteitsniveau.

- Bossfeer: Bosrestanten veilig stellen, zowel in binnenterreinen als op hoekpunten in openbaar gebied. De grove den als kenmerkende boomsoort behouden.
- Openbaar groen: Formele plantsoenen behouden en ontwikkelen.
- Particulier groen: Grote voor- en achtertuinen; ruime kavels, informele inrichting.

Maatregelen Hoge Dennen

- Beheerbeeld: Streefbeeld boslandschap, ook verjongen met grove den.
- Zeister Profiel: Waarborgen en terugbrengen; gras ipv heestervakken, geen particuliere beplanting en/of andere materialen toevoegen.
- Bosrestanten: Strikte omgang met kapvergunningen, motiveren bos / boomaanplant/ voorlichting over particulier bosonderhoud en -beheer.
- Plantsoenen: in samenspraak met de buurt nagaan of er binnen de cultuurhistorische context qua functie en/of beeldkwaliteit een meerwaarde kan worden gerealiseerd.

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 milieuopgave 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 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.

Momenteel (begin 2013) wordt gewerkt aan een opvolger van het milieubeleidsplan. Deze zal de lijn van het huidige plan voortzetten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Het Europese Verdrag van Malta voor de bescherming van het archeologische erfgoed heeft in Nederland geleid tot een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988, die met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenwet (WAMZ) in 2007 van kracht is geworden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Monumentenwet, 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 Monumentenwet is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Hierop heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart (A. Botman en M. Benjamins 2008: De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist. ADC Heritage rapport H 023) wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. De kaart is vastgesteld in 2008.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven wat deze beleidkaart voor het plangebied betekent.

Welstandsnota

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 welstandsc commissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Wat betreft de gebiedsgerichte criteria is het deelgebied Hoge Dennen in welstandsnota onderscheiden als apart gebied. Naast algemene criteria wordt er bij bouwwerken getoetst op criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik.

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 Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inrijgebied. 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 riooloverstorten moet het vuile water versneld worden afgevoerd met doorspoelwater, zodat risico's voor de volksgezondheid worden beperkt.

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 de woonwijken/buurtten, waaronder ook Hoge Dennen en Kerckebosch vallen, is het leefbaarheidmodel 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. In deze nieuwe kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

In *Tabel 1* worden de gemeentelijke parkeernormen voor wonen gepresenteerd:

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

Tabel 1 Parkeernormen voor wonen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

4 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Stedenbouwkundige opzet

De nieuwe woningen worden ontwikkeld aan een doodlopende weg die haaks staat op de Julianalaan en aangesloten wordt op deze laan. De opzet van het plan is gekozen met het oog op de toekomst. Zoals te zien is in figuur 9 is in de weg waaraan de woningen worden ontwikkeld een soort rotonde opgenomen met een afslag in westelijke richting. Deze afslag loopt nu nog dood, maar kan te zijner tijd doorgetrokken worden om woningen te kunnen ontwikkelen op het terrein ten westen van het plangebied.

De kavels in het plangebied zijn ruim opgezet en passen binnen het beeld van de rest van de wijk. De rest van de wijk bestaat voornamelijk uit ruime twee-aan-één gesloten woningen.

4.2 Beoogde inrichting

Het is de bedoeling om op de planlocatie, na sloop van de opstallen, vijftientwintig woningen te realiseren bestaande uit:

- 9 woningen type A;
- 10 woningen type B;
- 6 senioren woningen.

Tevens zullen een erfontsluitingsweg, een boothuis en een aantal garageboxen gerealiseerd worden. Het boothuis betreft een bijgebouw behorend bij het perceel Frederik Hendriklaan 32.



Figuur 8 Ontwikkeling (Bron: Jevanhet Architectuur)

Woning Type A

De type A woningen bestaan uit twee lagen met kap (drie verdiepingen)

) achtertuin. Het betreft 9 woningen, waarvan 8 twee-onder-één-kap en 1 vrijstaande woning.

Dit type woning heeft van de te realiseren woningen de grootste bruto vloeroppervlakte.



Figuur 9 3D impressie type A (bron: Jevanhet Architectuur)



Figuur 10 plattegrond BG type A (bron: Jevanhet Architectuur)

Woning Type B

De type B woningen bestaan ook allemaal uit twee lagen met kap (drie verdiepingen) met een garage en een voor- en achtertuin.

Alle woningen worden als twee-aanéén geschakelde woningen uitgevoerd.

Dit type woning sluit voor wat betreft uiterlijk nauw aan bij type A, maar op een iets kleinere schaal.



Figuur 11 3D impressie type B (bron: Jevanhet Architectuur)



Figuur 12 plattegrond BG type B (bron: Jevanhet Architectuur)

De nokrichting van de woningen varieert, zoals te zien op de afbeeldingen. De nokrichting van type A en type B verandert op de hoek van elke woonbestemming, van evenwijdig naar haaks op de weg.

Er is voorzien in parkeergelegenheid op zowel eigen terrein (garage en oprit) alsmede langsparkeren op straat.



*Figuur 13 3D impressies
(bron: Jevanhet
Architectuur)*



Seniorenwoningen

Er zullen 6 seniorenwoningen gerealiseerd worden aan de zuidwest zijde van het plangebied. Deze woningen worden uitgevoerd als patiowoningen; de open zijde is gericht op het zuidwesten.

De woningen worden middels een looppad met een bomenrij aan weerszijden ontsloten op het parkeerterrein van het complex van de Seyster Veste op de hoek van de Julianalaan en Arnhemse Bovenweg (Oranjehof).



Figuur 14: 3D impressie seniorenwoningen (bron: Jevanhet Architectuur)

Woningdifferentiatie

De voorgestane ontwikkeling gaat uit van navolgende differentiatie;

- Seniorenwoningen: 6 stuks kale huursom ca 650,- per maand ca 75 m² woonoppervlakte. Doelgroep: alleenstaanden en oudere echtparen met zorgondersteuning/indicatie.
- Helft van dubbelwoning: 8 stuks type A met beukmaat van ca.6.30 m en eigen garage en oprit, ca. 175 m² woonoppervlak. Prijsklasse is tussen de € 565.000,- en € 595.000,- vrij op naam. De doelgroep voor deze

woningen betreffen de doorgroeende gezinnen met kinderend veelal onderweg of al op middelbaar onderwijs, uit de directe omgeving en omliggende woonwijk uit te Gemeente Zeist.

- Helft van dubbelwoning: 10 stuks type B met beukmaat van ca. 5.30 m en eigen garage en oprit, ca 145 m2 woonoppervlak. Prijsklasse: tussen € 465.000,- en € 495.000,- vrij op naam. De doelgroep betreft jonge en doorgroeende gezinnen, doorstarters veelal uit de direct omliggende woonwijk en uit de Gemeente Zeist.
- Semi-Vrijstaande woning: 1 x (variant type A), met beukmaat van ca 6.00m en eigen garage en oprit voor 2 auto's, woonopp. ca. 185 m2. Prijsklasse rond de € 675.000,- vrij op naam. Doelgroep zijn de zogenaamde doorgroeende gezinnen of gezinnen waar de kinderen al het huis uit zijn gegaan voor de studie maar wel een eigen "thuis-kamer" willen hebben en een veilige plek om op terug te vallen.

Verkeer en parkeren

Verkeer

In het plangebied worden in totaal 25 woningen gerealiseerd:

- 18 twee-onder-één kap woningen (koop);
- 1 vrijstaande woning (koop);
- 6 seniorenwoningen (huur).

Zeist heeft de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Het plangebied behoort tot de 'rest bebouwde kom'. Op basis van deze gegevens kan aan de hand van de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW de verkeersgeneratie van het woningbouwplan berekend worden.

Volgens de genoemde publicatie hebben de woningen in het plangebied (uitgaande van een sterk stedelijk gebied en de rest van de bebouwde kom), per weekdag de volgende verkeersgeneratie:

Soort woning	Aantal	Mvt per weekdagemaal per woning	Totaal aantal mvt per weekdagemaal
Koop, vrijstaand	1	8,6	8,6
Koop, twee onder een kap	18	8,2	147,6
Seniorenwoning (aanleunwoning)	6	2,7	16,2
Totaal			172,4

Tabel 2 verkeersgeneratie bouwplan Julianalaan - Frederik Hendriklaan

Uit de tabel blijkt dat als gevolg van het bouwplan er circa 175 mvt per weekdagemaal gegenereerd worden. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen is dus beperkt. Hier komt bij dat de verkeersbewegingen van de bedrijven die nu op de locatie gevestigd zijn wegvallen. De huidige verkeersintensiteit op de Julianalaan bedraagt ca. 330 mvt/werkdagemaal (gebaseerd op tellingen uit 2006 en geprognosticeerd naar 2013).

Door de 175 verkeersbewegingen zal de verkeersintensiteit op de Julianalaan toenemen. De intensiteit op de Julianalaan blijft echter ver beneden de bovengrens voor een woonstraat. De capaciteit van de Julianalaan zal derhalve hierdoor niet overschreden worden. De bewegingen zullen dan ook zonder problemen opgaan in het heersende verkeersbeeld. Derhalve is het bouwplan vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Parkeren

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In de parkeerbeleidsnota zijn parkeernormen opgenomen die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. In deze nieuwe kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens.

Volgens de Parkeerbeleidsnota hebben de woningen in het plangebied (uitgaande van dure koopwoningen en de rest van de bebouwde kom) de volgende parkeerbehoefte:

Soort woning	Aantal	Parkeernorm per woning	Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen
Woning, duur	19	2,1	39,9
Seniorenwoning (aanleunwoning)	6	0,6	3,6
Totaal			43,5

Tabel 3 verkeersgeneratie bouwplan Julianalaan-Frederik Hendriklaan

Uit de tabel blijkt dat er in totaal 44 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hierover kan het volgende vermeld worden.

De grondgebonden koopwoningen krijgen ieder 1 parkeerplaats op eigen terrein (oprit) en beschikken allen over een garage. De grondgebonden koopwoningen hebben in alle gevallen lange opritten, waar twee auto's achter elkaar kunnen staan. Een garage met een lange oprit (voor 2 auto's achter elkaar) telt als 1,3 parkeerplaatsen. Dit betekent dat bij de grondgebonden woningen voorzien wordt in 1,3 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal betreft dit (1,3*19) 24,5 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt in de openbare ruimte, de straat waaraan de nieuwe woningen worden gebouwd, voorzien in 15 parkeerplaatsen. Hierdoor hebben de grondgebonden woningen in totaal 40 parkeerplaatsen.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan in voldoende parkeerruimte voorziet voor deze woningen.

Voor de seniorenwoningen zijn in totaal 4 parkeerplaatsen nodig. Deze woningen worden ontsloten via het terrein van het complex 'Oranjarahof' dat op de hoek van de Julianalaan en Arnhemse Bovenweg is gelegen. Bij dit complex is een parkeerterrein aanwezig dat zal worden heringericht. Op dit terrein zal worden voorzien in de parkeerbehoefte (4 parkeerplaatsen) van de 6 seniorenwoningen.

Voor de parkeernorm is gekeken naar de Parkeerbeleidsnota en kent voor wonen onderstaande parkeernormen.

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	
	woning goedkoop	woning	1,3	1,5	1,7	0,3 pp per woning	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,6	0,6	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
	kamer verhuur	kamer	0,6	0,6	0,6	0,2 pp per woning	

De parkeerbeleidsnota van de gemeente Zeist kent de term zorgwoning niet. Om eventuele misverstanden te voorkomen wordt in ieder geval voor dit

specifieke bestemmingsplan aangegeven dat een zorgwoning in dit geval gelijk is aan serviceflat/aanleunwoning zoals dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan gold. Hiermee wordt duidelijk dat voor deze specifieke categorie woningen een parkeernorm van 0,6 geldt.

In de planregels is vastgelegd dat ter plaatse van de seniorenwoningen alleen zorgwonen gerealiseerd kan worden. Deze woningen vallen, zoals hiervoor genoemd, onder de categorie 'serviceflat/aanleunwoning', omdat het zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen betreffen. De Parkeerbeleidsnota van Zeist is gebaseerd op de norm van CROW (publicatie 182) en hanteert hierbij de bovengrens van de parkeernorm. Deze schrijft voor de categorie 'serviceflat/aanleunwoning' een parkeernorm van 0,6 toe. Derhalve geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning en moeten er 4 parkeerplaatsen ten behoeve van de patiowoningen worden gerealiseerd.

Het parkeerterrein van de Oranjarahof wordt heringericht vanwege de nieuw te bouwen patiowoningen. De Oranjarahof heeft 30 bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanwege de nieuwe inrichting van het parkeerterrein zal er 1 parkeerplaats (langsparkeren) op de Julianalaan verdwijnen, waar de nieuwe toegang tot een aantal parkeerplaatsen wordt gesitueerd. Deze parkeerplaats dient gecompenseerd te worden op eigen terrein. In de nieuwe situatie geldt een totale parkeereis van $30 + (6 \times 0,6) + 1 = 34,6$ parkeerplaatsen. Met het beoogde parkeerterrein van 35 parkeerplaatsen wordt er voldaan aan de gestelde eis. Gelet hierop zijn wij van mening dat er voldoende parkeergelegenheid is voor zowel De Oranjarahof en de patiowoningen na herinrichting van het parkeerterrein.

Concluderend kan gesteld worden dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het woningbouwplan.



Figuur 16 Parkeersituatie grondgebonden koopwoningen, met lange opritten. Bron: Jevanhet Architectuur

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft. Dit is deels gebaseerd op de resultaten van milieuonderzoek dat de Omgevingsdienst regio Utrecht heeft uitgevoerd voor het bestemmingsplan Hoge Dennen – Kerckebosch uit 2009.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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.

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'. 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 de VNG-publicatie 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 4 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. 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 de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Bedrijvigheid in relatie tot plangebied

De bestaande bedrijven ter plaatse van het plangebied zullen verdwijnen. In de directe omgeving van het plangebied ligt een drietal bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen.

Alle overige in de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit of vallen niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van het type gemengd gebied. Nabij het plangebied komen namelijk niet alleen woningen voor, maar ook bedrijven. Er is dus sprake van een zekere mate van functiemenging. De bekende bedrijven en de daarbij behorende milieuzones op basis van de VNG-publicatie

'Bedrijven en milieuzonering', uitgaande van gemengd gebied staan vermeld in tabel 5. De vermelde bedrijven vallen onder het gezag van de gemeente.

Naam bedrijf	Adres	SBI code	Type bedrijf	Afstanden
Tuincentrum Van Ee	Arnhemse Bovenweg 15b	5246/9	Tuincentra	10
Boshuis en Zn	Julianalaan 31	453	Aannemersbedrijf met werkplaats	30
Drukkerij Kerckebosch	Julianalaan 67	2222.6	Drukkerij	50

Tabel 5 Milieuzonering volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', uitgaande van gemengd gebied

De afstand ten opzichte van Boshuis en Zn bedraagt 41 meter, zodat wordt voldaan aan de noodzakelijke afstand. De afstand ten opzichte van drukkerij Kerckebosch is 170 meter, zodat ook hier voldaan wordt aan de afstandeis.

Alle bedrijven liggen op een grotere afstand dan 10 meter van het plangebied, behalve Tuincentrum Van Ee. De afstand van 10 meter die moet worden aangehouden wordt bepaald door het milieuaspect geluid. Bepalend voor het geluid van een tuincentrum zijn in de regel de verkeersbewegingen, inclusief laden- en lossen en parkeren, die het tuincentrum genereert. De ontsluiting en verkeersbewegingen, inclusief het parkeren en laden en lossen, van dit Tuincentrum vindt plaats vanaf de Arnhemse Bovenweg en bevindt zich aan de andere zijde van het tuincentrum ten opzichte van de geplande woningen. Direct grenzend aan het plangebied ligt de kas, waarin de planten worden gekweekt. De woningbouw ligt dus op afstand van de overlastgevende factoren en wordt hier als het ware van afgeschermd door de kas. De kas zal geen probleem hoeven te vormen voor de geplande woningen. Bovendien ligt de kas ook in de huidige situatie al in een sterk verstedelijkt gebied. Daarnaast betreft het een kleinschalig tuincentrum dat ook nu al vele jaren temidden van woonfuncties aanwezig is. Dit bedrijf houdt bij zijn bedrijfsvoering dus al rekening met de aanwezigheid van woningen op korte afstand van het bedrijf. Al met al kan er geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van het tuincentrum geen probleem vormt voor de realisatie van de woningen. Ook wordt het tuincentrum niet beperkt in zijn bedrijfsvoering doordat in de bestaande situatie al dicht bij het tuincentrum woningen gelegen zijn.

Conclusie

Het is waarschijnlijk dat de nabijheid van het tuincentrum geen gevolgen zal hebben voor de realisatie van de woningen. Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering zijn er derhalve 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 6 Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

Voor de afweging voor het verlenen van hogere waarden heeft het college van b&w heeft de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De belangrijkste aspecten hieruit zijn dat elke woning ten minste één gevel heeft met een geluidsniveau dat niet hoger is dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen (geluidsluwe gevel) en dat de gemeente geen hogere waarden verleend die hoger zijn dan de voorkeurswaarde plus 10 dB.

Wegverkeerslawaaï in relatie tot het plangebied

Geluidsbelasting binnen het plangebied

De inventariserende berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van rekenmodellen die in beheer zijn bij de Omgevingsdienst regio Utrecht. Voor wegverkeer is de situatie 2025 bepalend. Vanwege dit plan worden weinig extra verkeersbewegingen voorzien. Deze verkeersbewegingen maken deel uit van de autonome groei van het verkeer voor het jaar 2020.

Beschrijving geluidssituatie

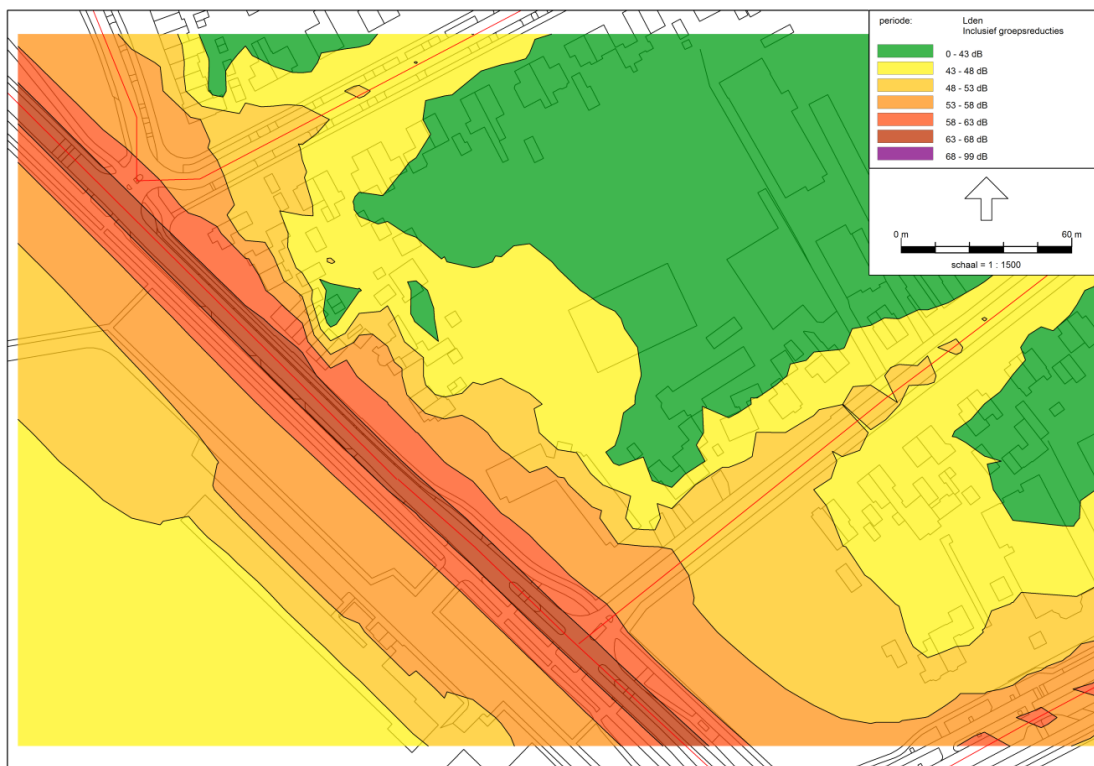
In onderstaande figuur zijn de geluidscontouren in het plangebied weergegeven. Er kan worden geconcludeerd dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

Bouwbesluit

Aangezien de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeurswaarde kan in kader van het Bouwbesluit worden voldaan met de minimale eis voor de karakteristieke geluidwering van 20 dB(A).

Conclusies

Omdat de Julianalaan, de Frederik Hendriklaan en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg geen geluidszone heeft, is volgens de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek vereist. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar de geluidssituatie. Volgens de berekeningen van de Omgevingsdienst wordt in het plangebied overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en daarmee een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 16 Geluidcontouren (inclusief aftrek ex. Art. 110g Wgh)

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:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- 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:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. 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 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

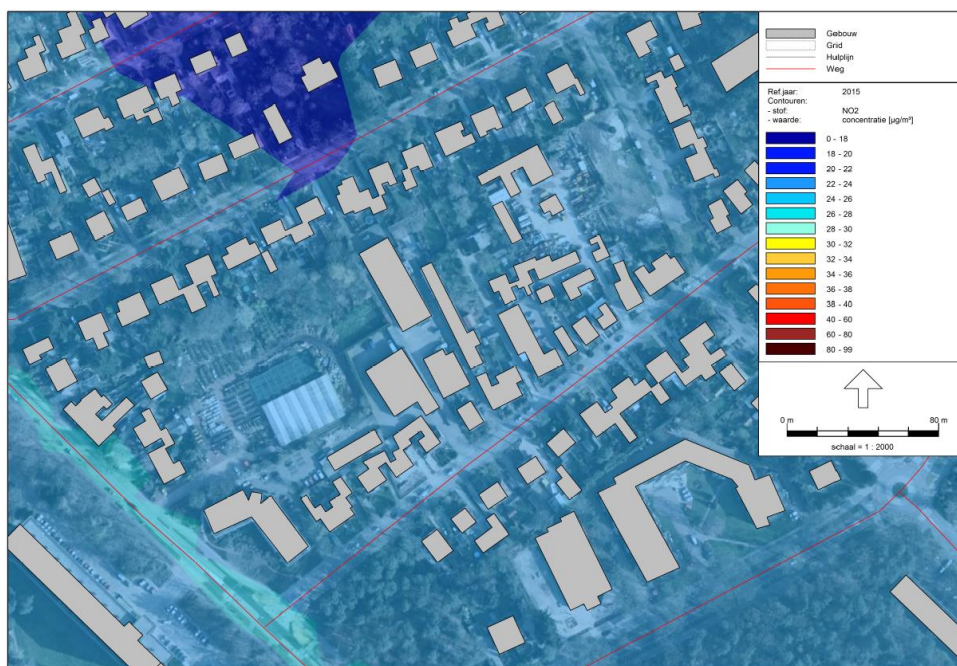
Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen 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.

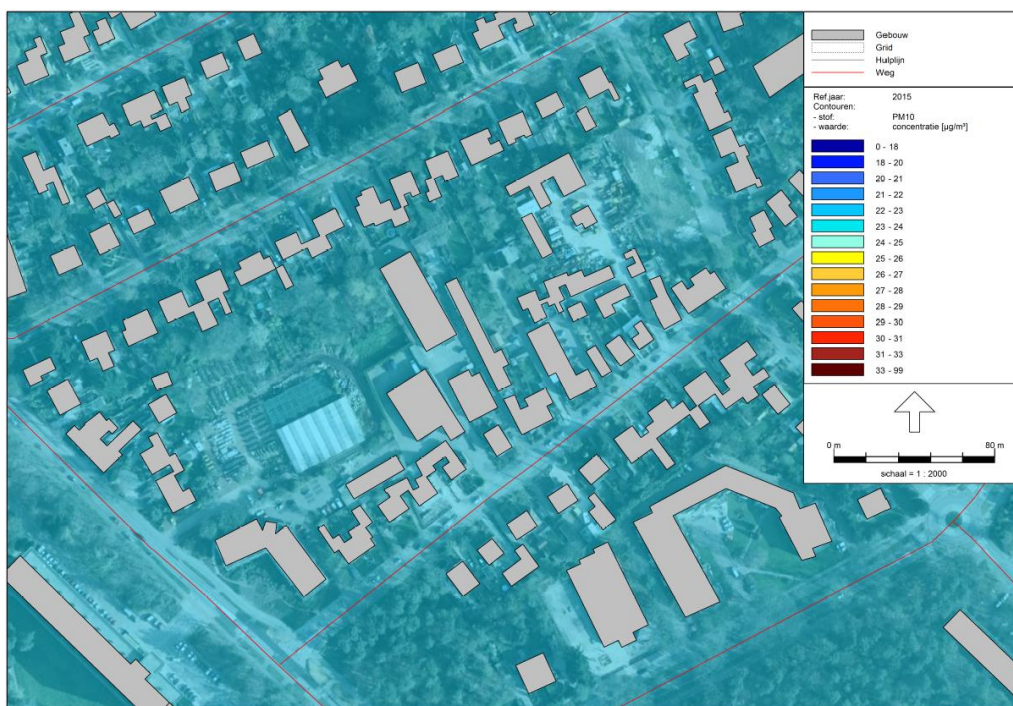
Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het plan beoogt de realisatie van 25 woningen. Conform de Regeling niet in betekenende mate zal deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Wel dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.11. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de figuren 18 en 19.



Figuur 18 Concentraties stikstofdioxide in 2015 in en nabij het plangebied



Figuur 19 Concentraties fijn stof in 2015 in en nabij het plangebied

Uit voorgaande figuren is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 20 – 24 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

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 22 – 23 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling van de 25 woningen draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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)

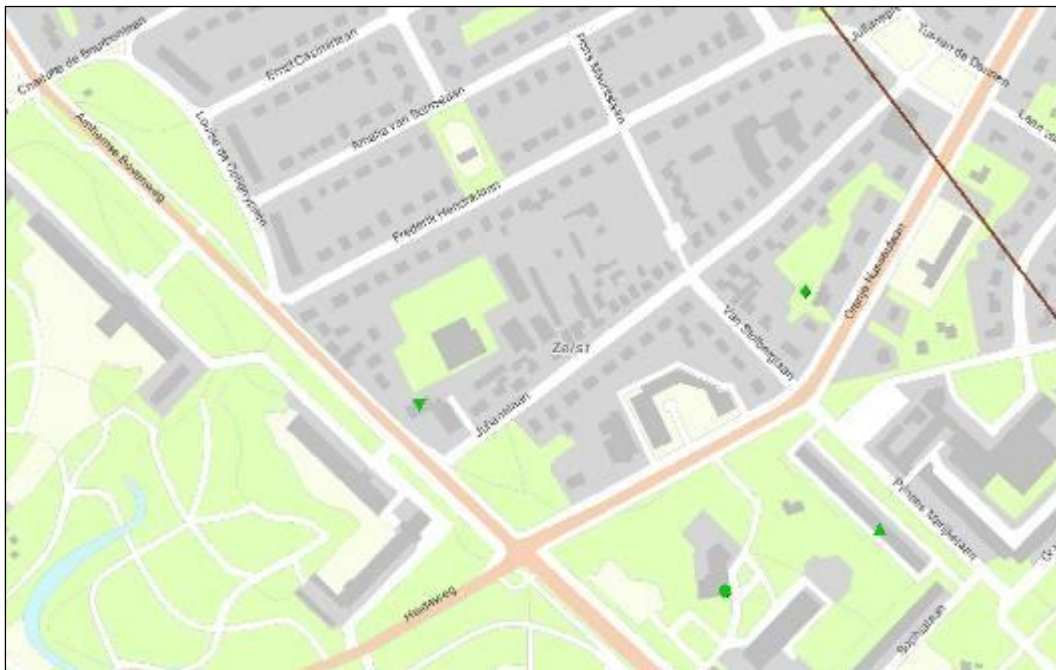
De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- 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.
- 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

Op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij beide percelen van het plangebied gemaakt.



Figuur 20 Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plan staat risicovolle bedrijven niet toe.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in ons bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Zeist niet bekend.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Zeist een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er nabij het plangebied een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen, namelijk een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie langs de Burgemeester Huijdecoperweg. Het plan ligt echter niet binnen het invloedsgebied van de buisleiding, zodat nader onderzoek en verantwoording niet nodig is. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

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

5.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' (2009) heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht een inventarisatie gemaakt van de beschikbare gegevens omtrent de bodemkwaliteit. Daarbij zijn verschillende locaties aangemerkt als verdacht of urgent.

Bij informatie over de bodemkwaliteit wordt onderscheid gemaakt in directe en indirecte informatie. Bij directe informatie kan worden gedacht aan uitgevoerde bodemonderzoeken en bij indirecte informatie gaat het over activiteiten die potentiële risico's bevatten voor bodemverontreiniging. Indirecte bronnen van informatie zijn bijvoorbeeld gedempte sloten, ondergrondse tanks, huidige bedrijven en voormalige bedrijven.

In onderstaande tabellen is de informatie over percelen in of in de directe omgeving van het plangebied weergegeven:

Adres	Activiteit (verleden/heden)	Vervolg
Julianalaan 17	Drukkerij (algemeen)	Uitvoeren Oriënterend onderzoek

Tabel 7 locaties met de status 'Potentieel ernstig verontreinigd, maar niet urgent om te saneren'.

Adres	Status	Vervolg	WBB-code
Frederik Hendriklaan 30 Zeist	Potentieel ernstig	Uitvoeren oriënterend onderzoek	UT035500208
Julianalaan 9, Zeist	niet ernstig	voldoende onderzocht;	UT035500213
Julianalaan 11, Zeist	ernstig, geen spoed	uitvoeren nader onderzoek.	UT035500164

Tabel 8 Wbb-locaties in het plangebied en de bijbehorende status

Adres	DUBI	DNSX	Omschrijving activiteit
Frederik Hendriklaan 30	287502	349	Huishoudelijke metaalwarenfabriek, metaaloppervlakten-behandelingsbedrijf, sieradenmakerij
Julianalaan 13a	287503	349	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijf
Julianalaan 17	2222	142	Drukkerij (algemeen), hout- en plaatmateriaalzagerij, loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf
Julianalaan 21	2811	222	metaalconstructiebedrijf
Julianalaan 21c	2295101	233	Stempelfabriek (metaal voor stansen e.d.)

Tabel 9 Verdachte locaties (op basis van historisch onderzoek) met een NSX-score groter dan 100, en bijbehorende prioriteit

DUBI en DNSX

Aan elke locatie met één of meerdere verdachte activiteiten is een dominante NSX¹-score (DNSX) gekoppeld. Een NSX-score wordt bepaald aan de hand van een UBI²-code. De dominante NSX-score (hoogste score) wordt bepaald aan de hand van de dominante UBI-code (DUBI) (meest verdachte activiteit). De locaties met een NSX-score groter dan 100 zijn opgenomen in voorgaande tabel 9. Een dergelijke score betekent dat sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Een score van groter dan 300 wil zeggen dat er sprake is van een potentieel geval van ernstige, en urgente bodemverontreiniging. In voorgaande tabel is per locatie de NSX-score, de DUBI en de bijbehorende activiteit benoemd.

Volgens deze informatie zijn er op de toekomstige ontwikkelingslocatie Julianalaan / Frederik Hendriklaan meerdere verdachte deellocaties aanwezig waar als gevolg van de voormalige bedrijfsactiviteiten diverse bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Om bovenstaande redenen zijn in november en december 2012 twee actualiserende bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. "Actualiserend bodemonderzoek aan de Frederik Hendriklaan 30 en de Julianalaan achter 7-17 (Julianahof) te Zeist", Acorius Advies, kenmerk: H12-099-01, d.d. 26 november 2012;
 2. "Actualiserend bodemonderzoek aan de Julianalaan 9-11 te Zeist", Acorius Advies, kenmerk: H12-099-02, d.d. 4 december 2012.
- Beide zijn als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusies uit de rapporten

Rapport H12-099-01 Frederik Hendriklaan 30 en Julianalaan achter 7-17 (Julianahof)

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- Nabij de ondergrondse tank met olieafscheider aan de Julianalaan 17 is in de grond een lichte minerale olieverontreiniging aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten.
- Nabij de ondergrondse tank en olieafscheider aan de Frederik Hendriklaan 30 is in het grondwater geen verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten aangetroffen.
- De reeds bekende VOCl-verontreiniging in het freatische grondwater op de locatie Frederik Hendriklaan 30 wordt bevestigd. De mate van verontreiniging binnen de in 2006 vastgestelde interventiecontour is echter afgenomen ten opzichte van de eerder uitgevoerde onderzoeken. De interventiewaarde in het grondwater wordt op de onderzochte diepte namelijk niet meer overschreden binnen deze contour. Het is mogelijk dat de VOCl-verontreiniging naar de diepte is verplaatst.
- Op grotere afstand (ca. 50 m) zijn over het algemeen hogere gehalten met VOCl aangetoond dan bij het onderzoek in 2006. Dit wijst op een

¹ NSX = de indicatieve prioriteit van een verdachte locatie gebaseerd op de toxiciteit van vermoedelijk aanwezige stoffen en de kans deze stoffen aan te treffen. Hoe hoger de NSX-score des te hoger de prioriteit.

² UBI= Uniforme Bron Indeling. Een code voor een bepaalde activiteit.

verspreiding van de verontreiniging in westelijke richting en mogelijk naar de diepte.

- In de grondlaag rond de grondwaterstand (ca. 2,0 – 2,5 m-mv) is er geen verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI) en vluchtige aromaten (BTEXN) aangetoond.
- Op drie plaatsen op de locatie Frederik Hendriklaan 30 is in de bovengrond tot maximaal 0,8 m-mv sprake van matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen. De omvang van deze verontreinigingen is niet vastgesteld en het is derhalve niet bekend of en in hoeverre de verontreiniging zich uitstrekt onder het pand op deze locatie.

Rapport H12-099-02 Julianalaan 9-11 Zeist

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- Ter plaatse van de voormalige afleverzuil is sprake van een lichte verontreiniging met minerale olie en PAK in de ondergrond. Op deze plek zijn ook matige en sterke verontreinigingen met zware metalen in de ondergrond aangetroffen. Deze verontreiniging is niet afgeperkt. Mogelijk heeft dit gevolgen voor de herinrichting van het terrein ten noorden van de locatie, omdat deze is gesitueerd nabij de mogelijk toekomstige toegangsweg.
- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank op de locatie Julianalaan 11 blijkt dat de totale hoeveelheid met minerale olie en vluchtige aromaten verontreinigde grond en grondwater kleiner is geworden dan in 2008 was ingeschat.

Voor de hoeveelheid (matig tot) sterk verontreinigde grond en grondwater wordt wel uitgegaan van de hoeveelheden zoals ingeschat in 2008: 80 m³ sterk verontreinigde grond en 160 m³ sterk verontreinigd grondwater. Ten behoeve van de sanering van de verontreiniging dient een BUS-melding te worden ingediend bij de provincie Utrecht, het bevoegd gezag.

Rapport H13-052-N Fr. Hendriklaan 30 en Julianalaan 9-11 te Zeist (zie bijlage 5).

Om een uitspraak te kunnen doen aangaande de geschiktheid van de locatie voor de toekomstige woonbestemming is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de omvang van de matig tot sterke verontreiniging met zware metalen in de grond op beide onderzoekslocaties.

In navolging op het "Actualiserend bodemonderzoek (november 2012)" is op drie deellocaties een aanvullend (actualiserend) bodemonderzoek uitgevoerd:

- Deellocatie I (Julianalaan 9-11 rondom vml boorpunt 503);
- Deellocatie II (Fr. Hendriklaan 30 rondom vml. boorpunt 304+305);
- Deellocatie III (Fr. Hendriklaan 30 rondom vml. boorpunt 311).

De tijdens het eerder onderzoek aangetroffen sterke verontreiniging met zware metalen bij boorpunt 503 (deellocatie I) blijkt een verontreinigingsspot. De verontreiniging is tijdens onderhavig onderzoek zowel horizontaal als verticaal voldoende afgeperkt. De resultaten vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat deellocatie II en III als één geval dient te worden beschouwd. Op basis van de resultaten van de voorgaande onderzoeken en de huidige onderzoeksresultaten is de verontreinigingssituatie op de locatie in voldoende mate vastgelegd. De sterk met zware metalen

verontreinigde grond bevindt zich over een oppervlakte van circa 1.500 m². De sterke verontreiniging bevindt zich voornamelijk in de bovenste 0,5 m waardoor de totale omvang aan sterk verontreinigde grond bepaald wordt op circa 750 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging is waarschijnlijk geheel of grotendeels ontstaan vóór 1987 en wordt derhalve beschouwd als 'historisch'. Uit een risicobeoordeling m.b.v. Sanscrit blijkt dat de verontreiniging geen onaanvaardbare risico's met zich mee brengt voor het huidige dan wel toekomstige gebruik. De te treffen saneringsmaatregelen zijn derhalve niet spoedeisend.

Het vaststellen van ernst en spoedeisendheid is voorbehouden aan het bevoegd gezag inzake de Wet bodembescherming (provincie Utrecht). Hiertoe dient een beschikking te worden aangevraagd.

Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, is het niet toegestaan om saneringswerkzaamheden te verrichten zonder voorafgaand een saneringsplan op te stellen. Het saneringsplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (provincie Utrecht).

Gezien de voorgenomen herontwikkeling naar woningbouw wordt geadviseerd om de sterk met zware metalen verontreinigde grond te saneren door middels van ontgraving. Vervolgens kan schone grond worden aangebracht. Een saneringsvariant waarbij de sterk verontreinigde grond 'achterblijft' (isolatie-variant) lijkt niet wenselijk aangezien er een aantekening met beperkingen wordt gemaakt bij het kadaster. Zonder een kadastrale aantekening zijn de te realiseren woonhuizen beter verkoopbaar.

Gezien het relatief eenvoudige karakter van de bodemsanering kan de sanering worden uitgevoerd conform de BUS-strategie (immobiel).

De sanering zal met het bouwrijp maken van het terrein ter hand worden genomen.

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.

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.

Water in relatie tot het plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. Door de realisatie van het bouwplan zal de hoeveelheid verharding dan ook niet toenemen. Het bouwplan heeft daardoor geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

Het is van belang om het grondwaterreservoir in stand te houden en verder aan te vullen door zoveel mogelijk hemelwater afkomstig van (nieuw aan te leggen) verhard oppervlak te infiltreren in de bodem.

De gemeente Zeist heeft een Afkoppelplan (2009) vastgesteld. In geval van nieuwbouw en inbreidingslocaties streeft de gemeente naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwe dakoppervlakken in het geheel niet worden aangesloten. Er zal alleen worden afgekoppeld indien de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater hiertoe voldoende is. De gemeente Zeist voert het beleid dat de openbare ruimte chemievrij wordt beheerd.

Het hemelwater dat op de daken van de nieuwbouw en verhardingen in het plangebied neerkomt, wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, bijvoorbeeld via infiltratiekragen. Infiltratie wordt in het plangebied goed mogelijk geacht. In het plangebied is namelijk sprake van een hoge mate van infiltratie van hemelwater (inzijsgebied) in de bodem, door de ligging op hoge, droge zandgrond (>1 mm/dag) en de lage grondwaterstand (2 - 3 m -mv) (bron: HDSR).

Omdat het hemelwater van de nieuwbouw zich middels infiltratie bij het grondwater voegt, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloegbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Vanwege het gegeven dat het verhard oppervlak niet toeneemt en de voorgenomen infiltratie van het hemelwater, wordt wateroverlast voorkomen. Middels de infiltratie wordt ook verdroging tegengegaan en wordt het grondwaterreservoir verder aangevuld.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaars aandachtsgebied.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken in het plangebied gesitueerd.

Het vuile huishoudelijke afvalwater kan via het bestaande rioleringsstelsel worden afgevoerd naar de RWZI.

5.7 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

De 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.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is middels 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 nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van ELI.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Het is niet dus niet per se nodig dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen in de EHS, maar op afstand wordt het daar wel door omringd. De gehele wijk Hoge Dennen-Kerkebosch wordt namelijk omgeven door de EHS. Door Zoon, bureau voor ecologie³ is een Quicksan natuur uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage is opgenomen in de bijlage. In de quickscan wordt geconcludeerd dat beïnvloeding van de kenmerkende waarden van de EHS door het plan niet te verwachten is. Derhalve zullen er ten gevolge van het plan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet significant worden aangetast.

Conclusie gebiedsbescherming

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het aspect gebiedsbescherming.

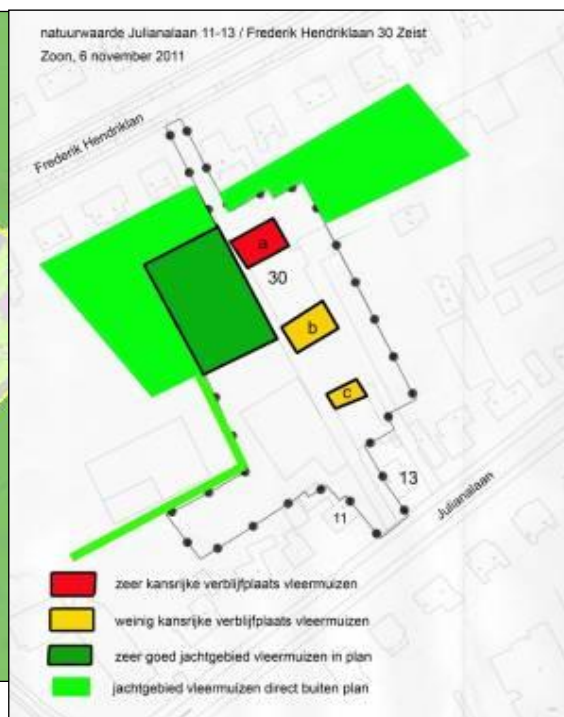
Soortenbescherming

Het bestemmingsplan beoogt de bouw van 25 woningen mogelijk te maken waar nu bedrijfsfuncties zijn gevestigd. In het plangebied is géén sprake van aanwezig groen, monumentale bomen etc. Het betreft een geheel verhard terrein met bebouwing.

³ Zoon, bureau voor ecologie, 'Quicksan natuur Julianalaan 11-13 en Frederik Hendriklaan 30', 20 december 2011



Figuur 16 EHS rondom het plangebied het plangebied



Figuur 15 Resultaten van het veldbezoek op 6 november 2011 (Bron: Zoon buro voor ecologie)

Zoon, buro voor ecologie⁴ heeft een Quicksan natuur uitgevoerd voor het plangebied. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Uit de quickscan komen de volgende resultaten naar voren.

De voormalige bedrijfsgebouwen op het terrein zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, in het bijzonder het pand aan de Frederik Hendriklaan 30. Het daarnaast gelegen terrein van de kwekerij vormt een zeer geschikt jachtterrein en de aanwezige bomenstructuur vormt een vliegroute naar de bossen buiten het plangebied. De combinatie van deze elementen maakt het gebied zeer geschikt voor vleermuizen.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat er buiten mogelijke vleermuisverblijfplaatsen geen bijzondere of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn.

Daarna is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke verblijfplaatsen in de bestaande bebouwing. In de zomer van 2013 zijn bezoeken gebracht aan Frederik Hendriklaan 30 in Zeist, een verlaten kantoorpand daar is bouwkundig geschikt als vleermuisverblijfplaats.

datum	tijd	weer
4 juni 2013	05:00 – 06:00	droog
2 juli 2013	04:00 – 06:00	droog
16 aug 2013	21.00 – 23.00	Droog, warm
22 sept 2013	23.00 – 24.00	Droog, warm

⁴ Zoon, buro voor ecologie, 'Quicksan natuur Julianalaan 11-13 en Frederik Hendriklaan 30', 20 december 2011

Op 4 juni werden geen invliegende dieren bij het kantoorgebouw gevonden. De kans op vleermuisverblijfplaatsen is dan erg klein.

Op 2 juli werden diverse gierzwaluwen gezien die in huizen direct noordoostelijk aan de Frederik Hendriklaan liggen naar binnen gingen (huizen met zadeldaken). In het onderzochte pand was dat niet het geval. Er werden ook geen huismussen aangetroffen.

In de achtertuinen aan weerszijden van het pand en in de ruimte rond het pand waren enkele Gewone dwergvleermuizen aan het jagen. Uitvliegende vleermuizen werden niet gezien.

In het onderzochte pand zijn dus geen verblijfplaatsen van vleermuizen of broedvogels. In bijlage 4 is de rapportage van het vervolgonderzoek opgenomen.

Conclusie soortenbescherming

Uit de Quickscan en het vervolgonderzoek blijkt dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing van het plangebied. Een Flora- en fauna ontheffing of compenserende maatregelen zijn niet nodig.

5.8 Archeologie

Algemeen

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Monumentenwet gewijzigd. Die wijzigingen zijn met de inwerkingtreding van de WAMZ in 2007 van kracht geworden.

Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Monumentenwet 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 resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten 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 hoofdstuk 3 is al aan de orde gekomen dat voor de gemeente Zeist een archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.



Figuur 17 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat het plangebied deels in de 'zone met een lage verwachting' en deels in de 'zone met geen verwachting' ligt.

Voor de zone met geen verwachting geldt dat er geen archeologische restricties zijn. Bodemingrepen kunnen hier zonder meer plaatsvinden. Archeologisch onderzoek is hier niet nodig.

Voor de zone met een lage verwachting geldt dat er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien er sprake is van plangebieden met een omvang van meer dan 10 ha waar sprake is van bodemverstoringen. In het plangebied zijn geen bodemverstoringen voorzien die een oppervlakte van meer dan 10 ha beslaan, zodat nader archeologisch onderzoek hier niet nodig is. Het plangebied is veel kleiner dan 10 ha.

In navolgende 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	oud 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 10 archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.9 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 zijn alleen eisen opgenomen in het bouwbesluit die worden getoetst bij de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen.

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).

Het instrument GPR wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Dit instrument vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Hiermee kunt u inzicht krijgen in de kansen voor duurzaamheid.

Een gratis sublicentie van GPR Gebouw kan aangevraagd worden bij de Omgevingsdienst. Met deze licentie kan initiatiefnemer, bouwer, architect etc. gebruik maken van GPR Gebouw (www.gprgebouw.nl) om zodoende te kijken welke duurzame maatregelen bij het te realiseren gebouwen passen. Streven is een score van minimaal een GPR = 8,0 – 8,5 bij alle duurzame aspecten.

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

Relatie met het plangebied

Het gehele plangebied behoort tot het gebiedstype woonwijken. Het milieukwaliteitsprofiel voor dergelijke gebiedstypen is in Tabel 11 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 10 ⁻⁷ – 10 ⁻⁶	Hoogst ≤ 10 ⁻⁸
	Groepsrisico	Hoog 0,1 – 0,3 x OW	Hoogst < 0,1 x OW
Langzaam verkeer	Dichtheid fietsnetwerk	Redelijk fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 300m en secundaire op 150m	Fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute 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 Bushalte op max. 600m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal	Buszone 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: energieneutraal
Duurzaam bouwen	GPR bouw	Voldoende Woningen 6,0 – 7,0 Winkels en kantoren 6,0 – 7,0	Goed 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 11 Kwaliteitsprofiel woonwijken (bron: milieubeleidsplan gemeente Zeist)

Voor dit gebiedstype, geldt voor woningen als basiskwaliteit een GPR niveau van 6,0 tot 7,0. De gebiedsambitie voor woningen is 8,0 tot 8,5.

Conclusie

Er worden voor de ontwerpfase afspraken gemaakt tussen de architect/ontwikkelaar en gemeente Zeist over hoe de gevraagde GPR-scores zullen worden bereikt. Uitgangspunt hiervoor is de bovengenoemde ambitie. Bij de bouwaanvraag levert de bouwende partij een GPR Gebouw berekening in die door de gemeente Zeist en de Omgevingsdienst Regio Utrecht worden gecontroleerd en waarvan de resultaten worden teruggekoppeld. Gerealiseerde scores worden bekend gemaakt.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Julianalaan-Frederik Hendriklaan' is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij 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:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is onder meer de term ontheffing vervangen door 'Afwijken van' en zijn er geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012.

Specifiek is nog opgenomen het begrip zorgwoning, waarvoor navolgende definitie geldt:

zelfstandige woning die specifiek geormerkt is voor mensen met een zorgvraag. Deze woningen zijn blijvend geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoners van alle leeftijden met een zorgvraag.

Artikel 3 Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

Artikel 4 Verkeer

De ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen is opgenomen in de bestemming Verkeer. Ten behoeve van een eventuele toekomstige uitbreiding van het woongebiedje op het binnenterrein is al een verkeersbestemming opgenomen, maar deze zal voorsnog als groengebiedje worden ingericht met speelvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Op de verbeelding is aangeduid of ter plaatse vrijstaande woningen zijn toegestaan, twee-onder-een-kappers of rijenwoningen.

Bouwvlak

In de verbeelding (op de analoge plankaart) is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tot de maximum hoogtes die in de verbeelding zijn aangegeven. Ook is het aantal wooneenheden aangeduid.

Buiten het bouwvlak

Wat betreft de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak is maximaal 40 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan plus 2% van het bouwperceel tot een maximum van 100 m². De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap.

In de voortuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje, zie ook onder 'Tuin').

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de planregels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak ten minste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Die afstand moet worden aangehouden tot de grens met de bestemming 'Tuin'.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)', die per 1 oktober 2010 in werking is getreden, diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Echter, bij vergunningsvrij bouwen is een initiatiefnemer wel aan regels verbonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Beroep en bedrijf aan huis

Verder zijn bij de woonfunctie beperkte mogelijkheden opgenomen voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis en voor het kantoor aan huis.

De omvang van deze nevenfunctie is voor een beroep aan huis beperkt tot maximaal 100 m². Bovendien mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend. In het verleden werd voor de regeling van een beroep aan huis nog wel eens voorgeschreven dat aan huis geen activiteiten waren toegestaan waarvoor een milieuvergunning nodig is of die gemeld moeten worden volgens de Wet milieubeheer. In de praktijk bleek de Wet milieubeheer echter al snel van toepassing en zouden een kapper of tandarts vanwege de toepassing en opslag van bepaalde stoffen niet toelaatbaar zijn. Om dat te voorkomen is deze voorwaarde niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat doet natuurlijk niets af aan een eventuele melding of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer.

In dit bestemmingsplan worden de beroepsactiviteiten aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Bedrijvigheid zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats zijn onder de noemer van een beroep aan huis niet toelaatbaar.

Artikel 6 *Anti-dubbeltelregel*

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

De anti-dubbeltelregel, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term 'dubbeltelbepaling', beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijktens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 *Algemene bouwregels*

Hier is onder meer een regel opgenomen voor uitstekende balkons, erkers en dakoverstekken. Deze mogen de bouwgrenzen overschrijden, mits ze als

ondergeschikte bouwdelen zijn aan te merken en de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 10 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de voorgaande 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 ontwerp bestemmingsplan. 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 aangehaald kunnen worden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de nieuwbouw van vijftientig woningen inclusief ontsluiting in het plangebied mogelijk te maken.

Het plan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt. Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor het kostenverhaal zal de gemeente een overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers, waarin afspraken worden vastgelegd over alle relevante kostensoorten. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Grondexploitatie en gemeentelijke Woonvisie

Julianahof b.v. is voornemens om de voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen tot woningen. De bedrijfsactiviteiten worden deels gestaakt en deels verplaatst naar een andere locatie in Zeist. De eerder aanwezige bedrijven die daar gevestigd waren (Kersbergen en van Veluw) zijn inmiddels (juni 2013) reeds naar nieuwe locatie verhuisd. Daarmee komt de locatie tussen de Julianalaan en de Frederik Hendriklaan vrij voor herontwikkeling.

Deze herontwikkeling zal een aanzienlijke verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Dergelijke herstructureringsopdrachten vergen tegelijkertijd wel grote investeringen. Voordat gebouwd kan gaan worden zal het bestaande bedrijf deels worden

verplaats en zullen de opstallen moeten worden gesloopt en zal het plangebied geschikt gemaakt worden voor de ontwikkeling voor woningbouw. Hiermee zijn aanzienlijke (voor)investeringen gemoeid, dat een behoorlijk ontwikkelrisico met zich meebrengt.

Gevolg hiervan is dat de grondexploitatie van dergelijke ontwikkellocaties problematisch en zeker in deze woningmarkt (anno 2013) risicovol is. Om die reden is het niet mogelijk te voldoen aan de woonvisie, waarin idealiter wordt uitgegaan van een gezonde verhouding tussen diverse woonmilieus, zoals voldoende sociale huurwoningen, ruimte voor starters om een woning te kopen en aandacht voor middeldure woningen voor de doorstroming van huurwoning naar koopwoning.

De ontwikkeling van Julianahof is slechts dan exploitabel, wanneer wordt uitgegaan van de realisatie van woningen boven de € 300,000,--. Wel voorziet het plan in de realisatie van 6 seniorenwoningen, waarvan de realisatiekosten aanmerkelijk lager zijn dan voornoemde kosten.

De redenen zijn hiervoor benoemd en liggen vooral in de relatief dure grondexploitatie i.v.m. de uitplaatsing van het bestaande bedrijf etc. Bovendien en zeker niet in de laatste plaats zullen aanzienlijke investeringen moeten worden gedaan in de bodemsanering. Het terrein is op onderdelen vervuild, mede door het bedrijfsgebruik dat gedurende vele jaren op het terrein heeft plaatsgevonden.

Nader onderzoek naar de precieze omvang van de matig tot sterke verontreiniging met zware metalen zal nog worden uitgevoerd. De aanwezigheid van bijvoorbeeld VOCL in het grondwater vraagt om extra onderzoek en aandacht voor de verdere ontwikkeling van dit woningbouwgebied. De onderzoeken worden inmiddels (juni 2013) uitgevoerd. Op voorhand is echter duidelijk dat het voormalige gebruik van deze locatie en de herontwikkeling een grote druk op de grondexploitatie legt en een ontwikkeling conform de woondifferentiatie van de Woonvisie niet opportuun maakt.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Informatieavonden

In juli 2011 is in Hotel Kerckebosch een informatieavond geweest, die door relatief veel mensen is bezocht.

Kort daarna is in augustus 2011 een tweede bijeenkomst gehouden, voor mensen die niet aanwezig konden zijn op de eerste avond. Deze tweede bijeenkomst is gehouden in de bedrijfskantine van het bedrijf 'Van Veluw'. Deze bijeenkomst had een lagere opkomst.

Ook is in mei 2012 een tweede informatieavond gehouden met betrekking tot de 6 patiowoningen.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap (hoogheemraadschap) en de provincie. Het hoogheemraadschap heeft in dat kader een schriftelijke reactie ingediend.

Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Er is sprake van een afname van verhard oppervlak (sloop bestaande bedrijfspanden) en hemelwater wordt volledig geïnfiltreerd in de bodem. Andere waterthema's (zoals waterkeringen, primaire watergangen en/of persleidingen) liggen niet in het plangebied of hebben geen invloed op het plangebied.

Wel wordt gevraagd om een aanpassing in de planregels. Verzocht wordt om in de bestemmingen Verkeer, Tuin, Groen en Wonen de plaatsing van infiltratievoorzieningen mogelijk te maken. Verzocht wordt om in de planregels onder 'bestemmingsomschrijving' de functie 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen. Hierdoor is de aanleg van infiltratievoorzieningen in het bestemmingsplan gewaarborgd.

De gemeente heeft de gevraagde reactie doorgevoerd.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze fase start nadat alle resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro in het voorontwerpplan verwerkt zijn. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Julianalaan-Frederik Hendriklaan' heeft met ingang van 7 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode is door 6 reclamanten een zienswijze ingediend. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage ingevoegd bij deze plantoelichting.

Hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijzen geeft tevens inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.