

Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid

Plannaam: Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid
IMRO-code: NL.IMRO.0355.BPUHuisterheidez-vs01
Plantype: Uitwerkingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.4	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	34
5.2	BODEMKWALITEIT.....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	37
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	ECOLOGIE.....	41
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.8	WATERASPECTEN.....	45
5.9	BOMEN.....	50
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	52
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	54
6.1	INLEIDING.....	54
6.2	OPZET VAN DE REGELS	54
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	55
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	59
8.1	VOOROVERLEG.....	59
8.2	INSPRAAK.....	59
8.3	ZIENSWIJZEN.....	59
8.4	VASTSTELLING UITWERKINGSPLAN.....	60
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	61	
BIJLAGE 1	VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK	61
BIJLAGE 2	SECOND OPINION VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK.....	62
BIJLAGE 3	QUICKSCAN VERKEERSAFWIKKELING OVONDE ZANDBERGENLAAN - BLANCKENHAGENWEG	63
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	64
BIJLAGE 5	BODEMONDERZOEK	65
BIJLAGE 6	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	66
BIJLAGE 7	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID.....	67
BIJLAGE 8	VERANTWOORDING GROEPSRISICO	68

BIJLAGE 9	ADVIES VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT.....	69
BIJLAGE 10	AERIUS BEREKENING	70
BIJLAGE 11	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING.....	71
BIJLAGE 12	NADER ONDERZOEK HAZELWORM EN VLEERMUIZEN.....	72
BIJLAGE 13	WATERTOETSRESULTAAT	73
BIJLAGE 14	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	74
BIJLAGE 15	VERSLAG VOOROVERLEG UITWERKINGSPLAN HUIS TER HEIDE ZUID	75
BIJLAGE 16	ZIENSWIJZENNOTA	76
BIJLAGE 17	AANVULLINGEN UITWERKINGSPLAN	77

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op een locatie in het dorp Huis ter Heide (hierna: plangebied). Het betreft een terrein dat ten noorden van het kantoorgebouw van GSK (Huis ter Heideweg 62) ligt.

Het plangebied ligt binnen het “Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.”, vastgesteld op 20 september 2005 door de gemeenteraad van de gemeente Zeist. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming ‘Uitwerkingsgebied’. Het voornemen bestaat om invulling te geven aan het uitwerkingsgebied, onderhavig uitwerkingsplan voorziet hierin.

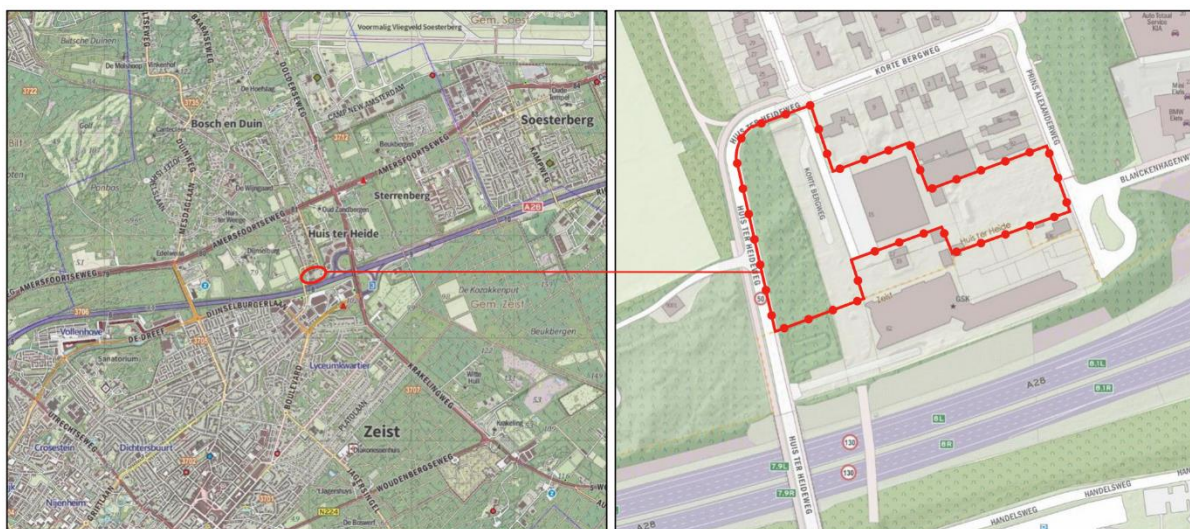
Het voornemen is om binnen het plangebied 72 woningen te realiseren. Concreet gaat het om 67 appartementen, vier twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning.

Initiatiefnemer heeft hiertoe een principeverzoek ingediend, waar door de gemeente Zeist (d.d. 9 april 2019) een positief principebesluit op is genomen.

Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend uitwerkingsplan opgesteld. In dit uitwerkingsplan zijn de juridisch planologische kaders opgenomen teneinde de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In het voorliggende uitwerkingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Huis ter Heide, ten noordoosten van Zeist en ten noorden van het GSK gebouw (Huis ter Heideweg 62). Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie H, nummers 1211, 3575, 3576, 4877 en sectie P, nummer 1211. De ligging van het plangebied ten opzichte van Zeist en de ligging ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het “Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.” en het “Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist”. Deze plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zeist op respectievelijk 20 september 2005 en 11 september 2018. Daarnaast geldt ter plaatse het provinciale “Inpassingsplan Kantoren”, vastgesteld op 10 december 2018 door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.

Het inpassingsplan is gericht op het reduceren van in bestemmingsplannen opgenomen onbenutte planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren op basis waarvan nieuwbouw van deze kantoren kan plaatsvinden. Aangezien het voorliggende plan uitgaat van het toevoegen van woningen is het niet noodzakelijk om op dit inpassingsplan in te gaan.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het “Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.” opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij het voorliggende inpassingsplan.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Uitwerkingsgebied’. Hierna wordt de betreffende bestemming nader beschreven.

De gemeenteraad dient overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening¹ het op de plankaart aangegeven uitwerkingsgebied binnen deze planperiode uit te werken, met inachtneming van een aantal voorwaarden. In paragraaf 4.3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Daartoe kan de gemeenteraad de op de plankaart voor 'Uitwerkingsgebied' aangewezen gronden, na uitwerking, bestemmen voor:

1. Kantoordoeleinden;
2. Bedrijfsdoeleinden (categorie 1 en 2);
3. Woondoeleinden (categorie I, II en III);
4. Verkeersdoeleinden;
5. Groendoeleinden;
6. Water.

1.3.3 Strijdigheid

Op dit moment is er sprake van een bouwverbod, inhoudende dat eerst een uitwerking van de bestemming dient plaats te vinden alvorens de gronden bebouwd mogen worden.

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt uitvoering gegeven aan de bestemming 'Uitwerkingsgebied', waarbij de geldende uitwerkingsregels en voorwaarden in acht worden genomen.

In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

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

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en zienswijzen.

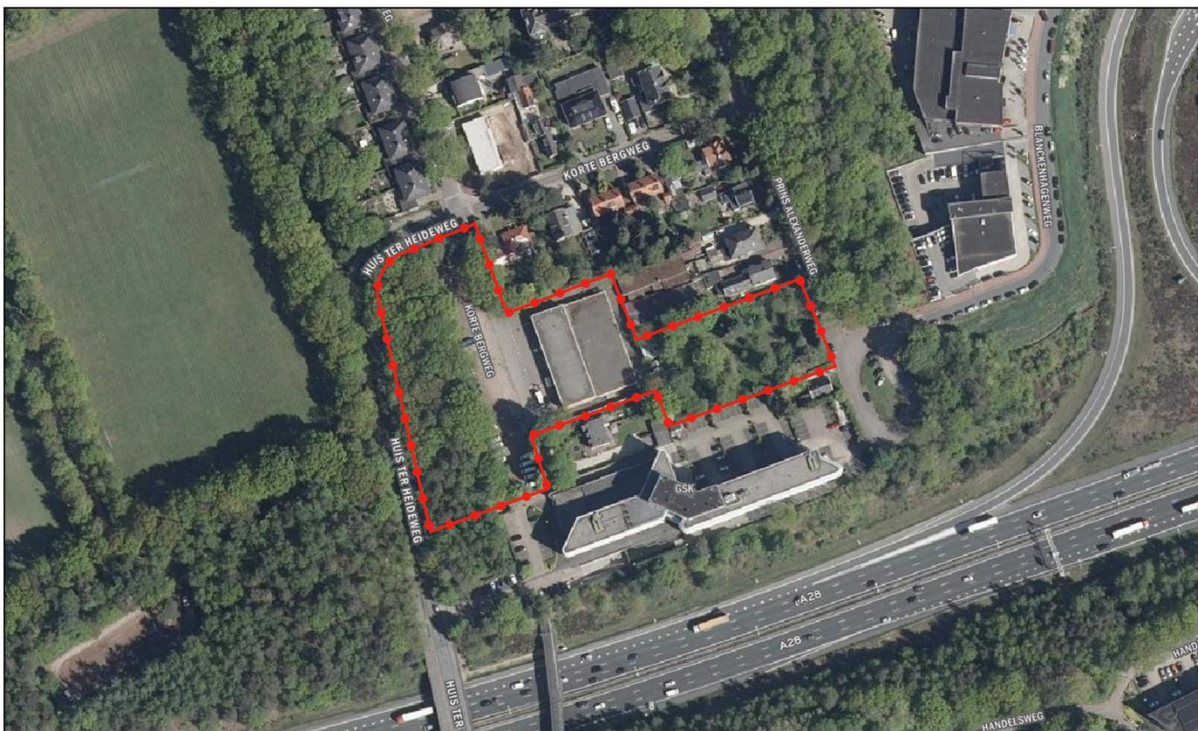
¹ Hedendaags Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het dorp Huis ter Heide, ten noordoosten van Zeist en ten noorden van het GSK gebouw (Huis ter Heideweg 62). De omgeving van het plangebied wordt overwegend bepaald door woonfuncties, kantoren, bedrijvigheid en sportvelden. Daarnaast ligt ten zuiden van het GSK gebouw de A28.

Binnen het plangebied is bedrijfsbebouwing met bijhorende erfverharding aanwezig. Daarnaast bestaat een deel van het plangebied uit bospercelen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door het GSK gebouw, aan de westzijde door de Huis ter Heideweg, aan de noordzijde de Korte Bergweg en woonpercelen en aan de oostzijde de Prins Alexanderweg.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) is weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Provincie Utrecht)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

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

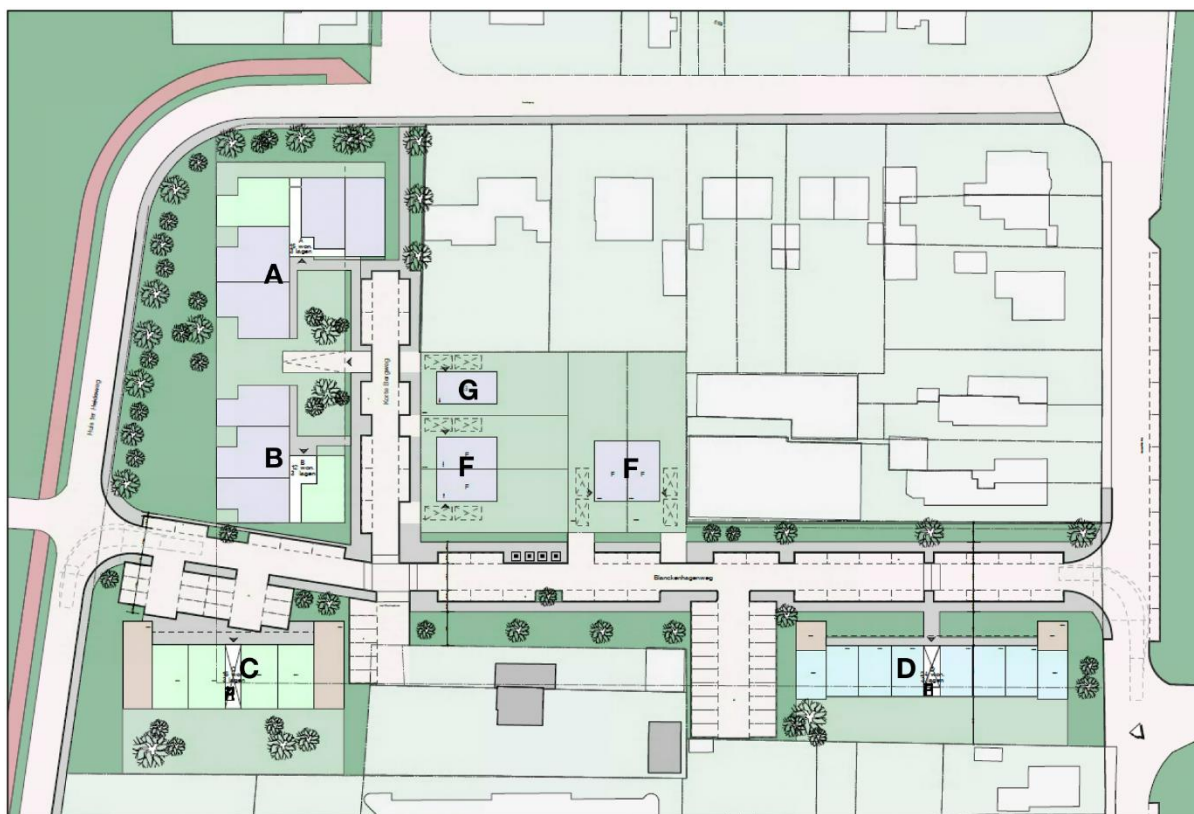
3.1.2 Woningbouwprogramma

Het voornemen bestaat om het plangebied te herontwikkelen naar een locatie voor 72 woningen, bestaande uit 67 appartementen, vier twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning. Alle bestaande bebouwing binnen het plangebied zal worden gesloopt. Met voorgenomen ontwikkeling wordt beoogd om een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren in de verschillende prijssegmenten:

- 18 woningen goedkoop;
- 33 woningen middensegment;
- 21 woningen duur.

Het staat op dit moment nog niet vast of het gaat om koop- of huurwoningen. Dit zal worden bepaald op basis van de vraag vanuit de markt.

In afbeelding 3.1 is een situatieschets opgenomen van de beoogde situatie. Deze wordt aanvullend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Beoogde situatie plangebied (Bron: RV&O en Roozendaal Architect)

De appartementengebouwen A, B, C en D bestaan uit drie bouwlagen met vooralsnog een platte afdekking. De appartementengebouwen worden maximaal 12 meter hoog, met dien verstande dat wanneer deze een plat dak krijgen de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat de

appartementengebouwen worden voorzien van een plat dak. Per appartementengebouw worden de volgende aantallen woningen ondergebracht:

- A: 15 woningen (15 duur);
- B: 12 woningen (11 midden/ 1 duur);
- C: 16 woningen (16 midden);
- D: 24 woningen (18 goedkoop/ 6 midden).

Daarnaast voorziet voorgenomen ontwikkeling in vier twee-onder-één-kapwoningen (F) en één vrijstaande woning (G). Deze woningen worden voorzien van twee bouwlagen met een kap. Het parkeren voor deze woningen vindt plaats op het eigen erf

3.1.3 Stedenbouwkundige situatie

De beoogde woningen worden ontsloten door een nieuw te realiseren ontsluitingsweg tussen de Huis ter Heideweg en de Prins Alexanderweg. De ontsluitingsweg wordt tevens gerealiseerd met het oog op de toekomstige woningbouw ontwikkeling van Huis ter Heide West. De ontsluitingsweg krijgt een buurtkarakter, mede omdat de doorgaande verbinding met Zeist langs de Huis ter Heideweg komt te vervallen.

Het noord-zuid lopende deel van de huidige Korte Bergweg wordt aangepast en gedeeltelijk afgesloten, hiermee wordt sluijverkeer voorkomen.

De opzet van het plangebied is zodanig dat dit aansluit op het bestaande stedelijke weefsel in Huis ter Heide. De appartementengebouwen aan de zuidzijde (gebouwen C en D) dragen bij aan het weren van geluid afkomstig van de A28. Dit komt ten goede van de geluidsbelasting op de bestaande en beoogde woningen aan ten noorden van deze gebouwen.

De rooilijn van het appartementengebouw (A) aan de noordzijde sluit aan bij de woningen aan de Korte Bergweg. Daarmee vormt de beoogde bebouwing hier een logisch vervolg op de reeds aanwezige bebouwing/woningen aan de Korte Bergweg.

Langs de Huis ter Heideweg zijn binnen de groenstrook appartementen gesitueerd die georiënteerd zijn op de Huis ter Heideweg, hier wordt het parkeren verdiept gerealiseerd. De groene uitstraling vanaf de Huis ter Heideweg blijft hiermee behouden en wordt bijvoorbeeld niet verwijderd ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen op het maaiveld.

Er is gekozen voor verschillende parkeeroplossingen. Verdiept waar dat kan (duurdere appartementen), parkeren op eigen terrein bij de grondgebonden vrijstaande en 2-onder 1 kapwoningen en parkeerkoffers nabij de sociale en middeldure appartementen.

Om voldoende parkeerplaatsen te realiseren is langs de nieuwe ontsluitingsweg ook langsparkeren mogelijk, welke waar mogelijk door een groene inrichting wordt geflankeerd voor een aangenaam buurtkarakter.

De groenzone aan de zuidzijde van de beoogde ontsluitingsweg kan benut worden om speelgelegenheid te realiseren.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Parkeren

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

- Functie: Woning duur (21 woningen), woning midden (33 woningen), woning goedkoop (18 woningen);
- Ligging: rest

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

Aantal woningen	Prijsniveau	Norm	Totaal
18	Goedkoop	1,7	30,6
33	Middelduur	1,9	62,7
21	Duur	2,1	44,1
Totaal			Afgerond 137

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van ten minste 137 parkeerplaatsen. Zoals te zien op afbeelding 3.1 worden hiervan 90 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd (parkeerhavens, langs de aan te leggen ontsluitingsweg of op eigen terrein). Deze parkeerplaatsen zijn ten behoeve van appartementengebouwen C en D en de woningen F en G. Ten behoeve van de appartementengebouwen A en B wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Deze parkeergarage biedt ruimte voor ten minste 48 parkeerplaatsen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Hiertoe worden berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie ‘toekomstbestendig parkeren’ (december 2018). Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, ‘Toekomstbestendig parkeren’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de beoogde situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Zeist aangemerkt als een sterk stedelijke gemeente. Omdat op dit moment nog niet vast staat of het gaat om koop- of huurwoningen (of een mix), is in voorliggend geval uitgegaan van uitsluitend koopwoningen. Koopwoningen hebben op basis van de CROW-publicatie een hogere verkeersgeneratie dan huurwoningen. Zodoende is er sprake van een worst-case berekening.

Op basis van vorenstaande gegevens ontstaat het volgende beeld:

Funcie	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, appartement duur (17 woningen)	7,1 verkeersbewegingen per appartement	$17 * 7,1 = 120,7$ verkeersbewegingen
Koop, appartement, midden (32 woningen)	5,6 verkeersbewegingen per appartement	$32 * 5,6 = 179,2$ verkeersbewegingen
Koop, appartement, goedkoop (18 woningen)	4,9 verkeersbewegingen per appartement	$18 * 4,9 = 88,2$ verkeersbewegingen
Koop, huis, vrijstaand (1 woning)	8,2 verkeersbewegingen per woning	$1 * 8,2 = 8,2$ verkeersbewegingen
Koop, huis, twee-onder-een-kap (4 woningen)	7,8 verkeersbewegingen per woning	$4 * 7,8 = 31,2$ verkeersbewegingen
Totaal		Afgerond 428 verkeersbewegingen

Zoals uit voorgaande tabel blijkt resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een verkeersgeneratie van afgerond 428 verkeersbewegingen per weekdag etmaal. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aanwezige bedrijfsfuncties als gevolg van voorgenomen ontwikkeling ter plaatse komen te vervallen. Per saldo zal, planologisch gezien, de toename van het aantal verkeersbewegingen dan ook lager liggen.

Naast dat het voorliggende uitwerkingsplan woningbouw mogelijk maakt in Huis ter Heide zuid, is de gemeente voornemens om ter plaatse van Huis ter Heide west woningbouw te realiseren. Het gaat hierbij om maximaal 80 woningen. Met oog op beide ontwikkelingen is door de gemeente de verkeerssituatie ter plaatse onderzocht en gekeken naar de beste verkeerssituatie waarbij het verkeer zich goed over de omliggende wegen verdeeld en er geen (over)belaste situaties ontstaan. Het verkeerskundige onderzoek is door Antea Group voorzien van een second opinion, op basis waarvan het verkeerskundige onderzoek definitief is gemaakt. Het verkeerskundige onderzoek van de gemeente en de second opinion zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 1 en 2 van voorliggende plantoelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

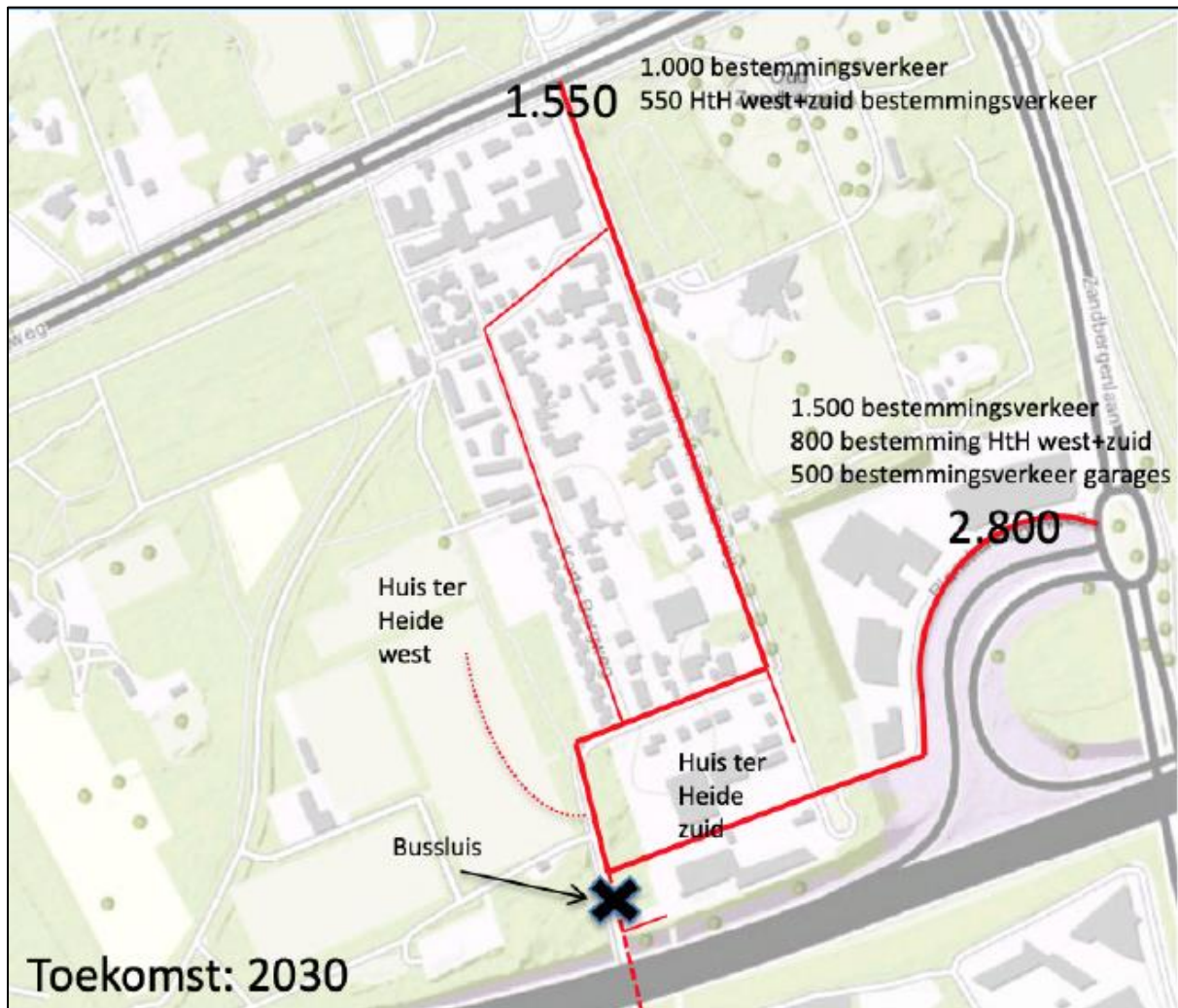
In het verkeerskundige onderzoek zijn een aantal scenario's doorgerekend, kijkend naar de effecten van de woningbouwontwikkelingen Huis ter Heide zuid en Huis ter Heide west op de omliggende infrastructuur, nu en in de toekomst (2030). Hierbij is een nul situatie doorgerekend waarbij geen ingrepen plaatsvinden ter plaatse van de aanwezige omliggende wegen. Verder is gekeken wat de effecten zijn van bijvoorbeeld het al dan niet afsluiten van de viaduct over de A28 (Huis ter Heideweg) voor doorgaand gemotoriseerd verkeer (ten zuidwesten van het plangebied) of het al dan niet doortrekken van de Prins Alexanderweg op de Blanckenhagenweg (ten oosten van het plangebied).

Uit het verkeerskundige onderzoek is gebleken dat de situatie waarbij de Blanckenhagenweg wordt doorgetrokken door Huis ter Heide zuid, het viaduct over de A28 voor gemotoriseerd verkeer wordt afgesloten en alleen voor (brom)fietsers, voetgangers, lijnbussen en gemotoriseerd verkeer van en naar het Glaxoterrein beschikbaar blijft, de meest gewenste toekomstige verkeersstructuur is.

Deze verkeersstructuur is weergegeven in afbeelding 3.2. De Prins Alexanderweg ter hoogte van de aansluiting bij de Amersfoortseweg krijgt in de toekomst naar verwachting ongeveer 1.550 motorvoertuigen te verwerken en de Blanckenhagenweg ter hoogte van de Zandbergenlaan ongeveer 2.800 motorvoertuigen. Deze verkeersintensiteiten zijn goed te verwerken en passen binnen de gehanteerde criteria voor verblijfswegen binnen de bebouwde kom en er is sprake van nagenoeg geen ongewenst doorgaand verkeer door Huis ter Heide. De keerlus bij de autoboulevard blijft gehandhaafd en aanvullend worden maatregelen getroffen om het veelvuldig laden en lossen alsook het parkeren op en naast de rijbaan ter hoogte van de autoboulevard in lijn te brengen met de functie die de weg heeft. De Blanckenhagenweg blijft ook in de toekomst een verblijfsfunctie houden, maar afwikkeling van verkeer moet wel goed mogelijk zijn.

Naar aanleiding van het verkeerskundige onderzoek en de meest gewenste toekomstige verkeersstructuur is onderzoek verricht naar de vraag of de ovonde Zandbergenlaan – Blanckenhagenweg de gewijzigde verkeersstromen kan verwerken. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

Het onderzoek naar de verkeersafwikkeling van de ovonde Zandbergenlaan – Blanckenhagenweg heeft inzichtelijk gemaakt dat de ovonde, ook zonder de gewijzigde verkeersstructuur en zonder de woningbouw van Huis ter Heide west en zuid, veel verkeer te verwerken krijgt. De gewijzigde verkeersstructuur van scenario 4 en de woningbouw van Huis ter Heide west en zuid, heeft geen significante invloed op de verkeersafwikkeling van de ovonde. Op het drukste moment van de dag (namelijk in de ochtendspits) is en blijft het lastig om de ovonde op te rijden, met name vanaf de Blanckenhagenweg. Maar voor de rest van de dag en dus ook tijdens de avondspits, blijft de verkeersafwikkeling van de ovonde acceptabel. Verder is met het onderzoek inzichtelijk gemaakt dat ook met de gewijzigde verkeersstructuur van scenario 4, de verkeersafwikkeling van zowel de provinciale weg als de afrit van de snelweg vergelijkbaar is met de autonome situatie. De verkeersafwikkeling blijft met uitzondering van het drukste ochtendspitsuur binnen de acceptabele grenzen.



Afbeelding 3.2 Gewenste verkeersstructuur (Bron: gemeente Zeist)

3.2.2.3 Ontsluiting

De woningbouwlocatie Huis ter Heide zuid wordt ontsloten door een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen tussen de Prins Alexanderweg en de Huis ter Heide weg.

3.2.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit uitwerkingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van

respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 72 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 72 woningen. De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Zeist.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatief

De gemeente Zeist maakt onderdeel uit van de regio Utrecht. Deze regio is economisch sterk groeiend en dit betekent dat de vraag naar woningen in de komende tientallen jaren hoog blijft. Er is geen sprake van krimp, de druk zal blijven toenemen. Deze komt vooral te liggen op de stad Utrecht, maar ook buurgemeente Zeist merkt hier de effecten van.

De provincie Utrecht biedt via de monitor Wonen actuele en eenduidige gegevens over de woningmarkt. De monitor Wonen bundelt kennis van de nieuwste bouwplannen en bestaande woningmarktstatistieken binnen de provincie Utrecht. Hiermee wordt een actueel beeld over de woningmarkt gegeven en wordt een kennisplatform voor professionals geboden.

De provincie Utrecht werkt samen met overheden en bedrijven aan de bouw van 100.000 woningen in de periode 2020-2030. De provincie wil de helft van deze woningen realiseren in het sociale en midden dure segment. De provincie heeft de woningen nodig om het gezonde, slimme en duurzame middelpunt van Nederland te blijven.

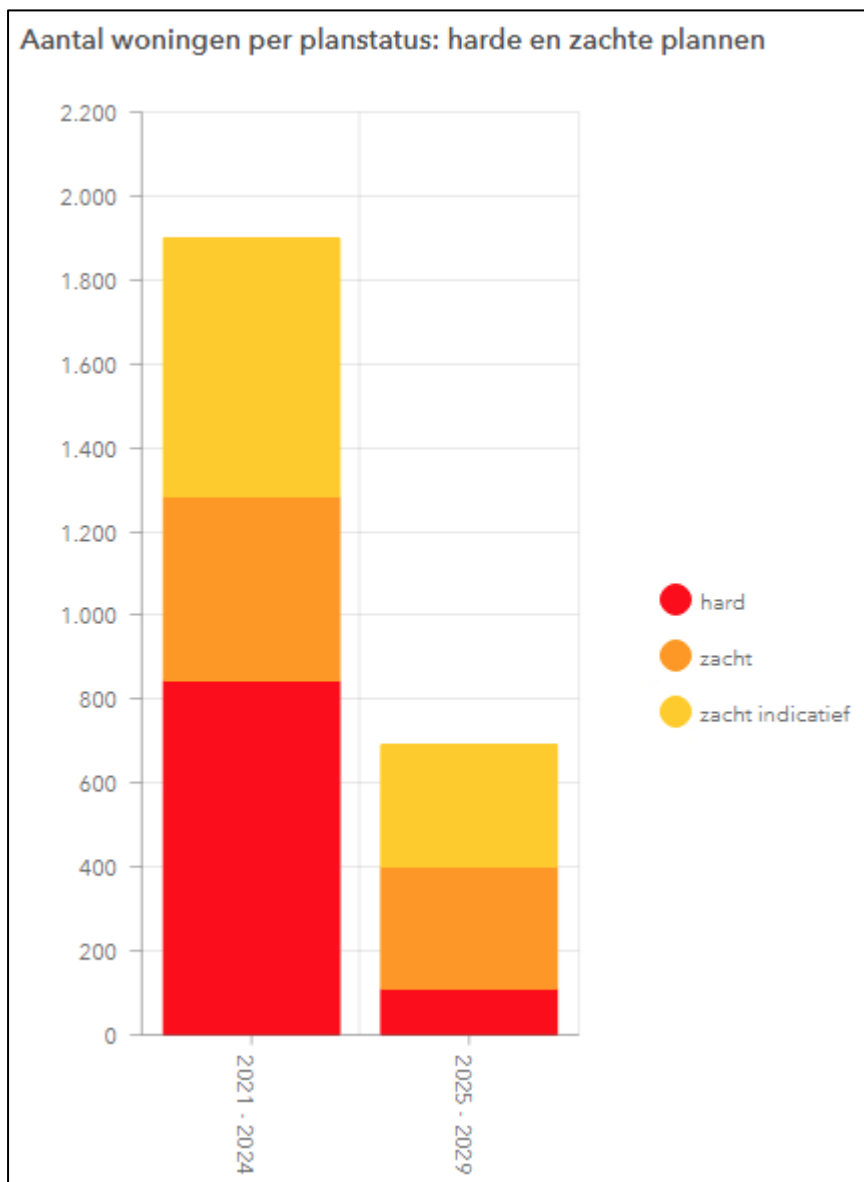
De gemeente Zeist maakt deel uit van de regio U16. Uit de monitor Wonen blijkt dat in deze regio tussen 2020 en 2024 sprake is van een woningbehoefte van 30.200 woningen. Hiervan zijn tot en met het eerste kwartaal van 2021 reeds 7.122 woningen toegevoegd. Hiermee is er nog een sprake van een woningbehoefte van 23.078 woningen.

Nader ingezoomd op de gemeente Zeist blijkt uit het 'Woningmarktonderzoek Zeist'² dat er tot 2030 in Zeist nog sprake is van een woningbehoefte van 2.480 woningen. Tot 2040 is er sprake is van een woningbehoefte van 3.510 woningen.

In afbeelding 4.1 zijn de woningbouwplannen voor de perioden 2021-2024 en 2025-2029 schematisch weergegeven. Hier is een onderscheid gemaakt in harde en zachte plannen. Zoals is te zien zijn er in de periode 2021-2024 en 2025-2029 bij elkaar 2.600 woningen gepland. Dit zou, op basis van het 'Woningmarktonderzoek Zeist', voldoende zijn om tot 2030 aan de woningbehoefte van 2.480 woningen te kunnen voldoen. Echter is het ruime merendeel van de woningbouwplannen als zacht aangemerkt. Zachte plannen zijn potentiële locaties voor woningbouw, maar die nog niet zijn vastgesteld. Wanneer er uitsluitend gekeken wordt naar de harde plannen (960 woningen), dan is er in de periode tot 2030 nog sprake van een woningbehoefte van $(2.480-960=)$ 1.520 woningen.

Met vaststelling van voorliggend uitwerkingsplan wordt er voorzien in het toevoegen van harde plancapaciteit, waarmee wordt bijgedragen aan de voorziene woningbehoefte.

² Woningmarktonderzoek Zeist, 31 januari 2020



Afbeelding 4.1 Woningbouwplannen gemeente Zeist (Bron: provincie Utrecht)

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan het toevoegen van 72 woningen aan de harde plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

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

In de woonvisie wordt aan een aantal groepen specifiek aandacht geschonken. Hierbij is onderscheid gemaakt op basis van de levensfase. De groepen waar in Zeist specifieke aandacht voor is zijn starters, herstarters, zorgvragers, ouderen en statushouders. Voor deze vijf doelgroepen ligt een grote vraag naar geschikte woningen. Om deze groepen passende mogelijkheden te bieden ligt de focus op een vrije benadering van de

woningmarkt, waarbij flexibiliteit belangrijk is. Concreet voorbeeld van flexibiliteit is het creëren van een diversiteit van woningen/variatie in indeling van woningen. Om dit te stimuleren heeft de gemeente in de woonvisie een woningdifferentiatie aangebracht waar alle nieuwbouwprojecten aan moeten voldoen. Deze differentiatie is in onderstaande tabel weergegeven.

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

In principe moeten alle projecten voldoen aan de in voorgaande tabel opgenomen differentiatie. Bij niet voldoen aan differentiatie, is een zorgvuldige onderbouwing noodzakelijk waarom wordt afgeweken van de verplichte differentiatie.

Bij projecten met minder dan 10 woningen is vrijstelling mogelijk. Bij projecten met minder dan 30 woningen, kan B&W instemmen met afwijken van de verplichte differentiatie. Bij projecten met meer dan 30 woningen, kan de gemeenteraad instemming met het afwijken van de verplichte differentiatie.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 72 woningen. De onderverdeling in de verschillende prijssegmenten is als volgt:

- 18 woningen goedkoop (25,0%);
- 33 woningen middensegment (45,8%);
- 21 woningen duur (29,2%).

Geconstateerd wordt dat net niet aan de verplichte differentiatie wordt voldaan. Het middeldure segment ligt namelijk 0,8% hoger dan de beoogde differentiatie zoals opgenomen is de woonvisie van de gemeente Zeist. Het betreft een marginale overschrijding die noodzakelijk is in verband met de gekozen stedenbouwkundige opzet, alsmede de financiële haalbaarheid van het plan. De zeer beperkte afwijking wordt aanvaardbaar geacht en is in lijn met de uitgangspunten van de woonvisie door in te zetten op het realiseren van een gedifferentieerde woonbuurt.

In het plan wordt daarnaast kwalitatief voldaan aan de gewenste doelgroepen: starters, herstarters, doorstromers en senioren, aangezien voor al deze groepen woonruimte wordt gerealiseerd.

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

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

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

Conclusie:

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

4.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038

4.2.1.1 Algemeen

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

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

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

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

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

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

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

- Beschermingszone drinkwaterwinning;
- Infiltratiegebied Utrechtse heuvelrug;
- Landschap Utrechtse Heuvelrug;
- Binnenstedelijke woningbouw;
- Cultuurhistorische hoofdstructuur.

4.2.1.2 Beschermingszone drinkwaterwinning

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

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

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

4.2.1.3 Infiltratiegebied Utrechtse heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug is voor de provincie Utrecht een belangrijk gebied voor de aanvulling van grondwater. Deze grondwatervoorraad is van belang voor drinkwaterbereiding en voor de grondwaterafhankelijke natuur aan de flanken van de Utrechtse Heuvelrug. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen daarom geen bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die risico's met zich meebrengt voor de grondwaterkwaliteit, zijn maatregelen nodig om emissie naar het grondwater te voorkomen.

4.2.1.4 Landschap Utrechtse Heuvelrug

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

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

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

4.2.1.5 Binnenstedelijke woningbouw

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

4.2.1.6 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Voor de historische buitenplaatszones is het beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden in de provincie. De historische buitenplaatszones staan tegelijkertijd onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, in de verordening ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.

In deze gebieden kunnen ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden. Bij het behouden van cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone gaat het om onder meer de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen, maar ook om de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving en de kenmerken van deze zone in relatie tot het onderliggende landschap.

4.2.1.7 Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038

Beleidsopgaven

Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling op een herstructureringslocatie. Met het voornemen worden 72 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om binnen de actuele rode contour woningbouw te realiseren. De leefbaarheid en kwaliteit van de stedelijke omgeving wordt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling verbeterd. Door de voorgenomen ontwikkeling krijgt het plangebied een passende nieuwe duurzame functie. Tevens wordt voor een klein deel bijgedragen aan de grote woningbouwopgave in met name de regio Utrecht.

Pijlers

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

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

Ten aanzien van de pijler 'vitale steden en dorpen' wordt gesteld dat met voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan het vitaal houden van het dorp Huis ter Heide. Het plan ligt in lijn met de vraag om tweederde van de te bouwen woningen binnenstedelijk uit te voeren. De pijler 'dynamisch landelijk gebied' tot slot is voor deze stedelijke ontwikkeling niet relevant.

Relevante lagen

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

Ten aanzien van de beschermingszone drinkwaterwinning wordt opgemerkt dat de realisatie van de beoogde woningen niet resulteert in een verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot een groter risico op verontreiniging ervan. Dit temeer omdat ter plaatse van het plangebied een bedrijfsfunctie wordt opgeheven. Hiermee wordt voldaan aan het stand-still principe. Gesteld wordt dat per saldo mogelijk sprake zal zijn van een verbetering, aangezien de aanwezige bedrijfsactiviteiten, met eventuele verontreiniging, komen te vervallen.

Het plangebied is reeds in gebruik ten behoeve van bedrijvigheid en wonen. Hiermee zijn de kenmerken en waarden van de historische buitenplaatszone niet of nauwelijks aanwezig binnen het plangebied. Wel zullen de kenmerkende groenstructuren langs de randen van het plangebied zoveel als mogelijk worden behouden.

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

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2016

4.2.2.1 Algemeen

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

In voorliggend geval zijn met name artikel 1.7, 1.8, 1.11 en 4.1 uit de PRV van belang. Hierna worden de artikelen benoemd en wordt het voornemen eraan getoetst.

4.2.2.2 Artikel 1.7, Cultuurhistorische hoofdstructuur

1. *Als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' wordt aangewezen de gebieden 'Historische buitenplaatszones', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Cultuurhistorie.*
2. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.*
3. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.*
4. *In afwijking van artikel 3.2 kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen de historische buitenplaatszones verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.*
5. *In afwijking van artikel 3.2 kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen het militair landschap bij de forten verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het militair landschap. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.*
6. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.7 van de PRV

Het plangebied is reeds in gebruik ten behoeve van bedrijvigheid en wonen. Hiermee zijn de kenmerken en waarden van de historische buitenplaatszone niet of nauwelijks aanwezig binnen het plangebied. Verwezen wordt tevens naar paragraaf 5.7, waar nader wordt ingegaan op archeologie en cultuurhistorie. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 1.7 van de PRV.

4.2.2.3 Artikel 1.8, Landschap

1. *Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied' en 'Utrechtse Heuvelrug', waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.*

2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
4. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.8 van de PRV

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

4.2.2.4 Artikel 1.11, Beschermingszone drinkwaterwinning

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.11 van de PRV

De realisatie van de beoogde woningen resulteert niet in een verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot een groter risico op verontreiniging ervan. Hiermee wordt voldaan aan het stand-still principe. Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Het is gewenst dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende (bouw)materialen.

In het plangebied is de aanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen te bescherming van het grondwater. Hiermee worden de regels omtrent beschermingszones drinkwaterwinning geborgd.

4.2.2.5 Artikel 4.1, Stedelijk gebied

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

Toetsing van het initiatief van artikel 4.1 van de PRV

De beoogde woningen worden gebouwd als bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Om hieraan te kunnen voldoen worden de nodige maatregelen getroffen qua isolatie. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor duurzaam bouwen. Verwezen wordt tevens naar paragraaf 4.3.3 waar wordt getoetst aan de 'Brede Milieuvisie Zeist'.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

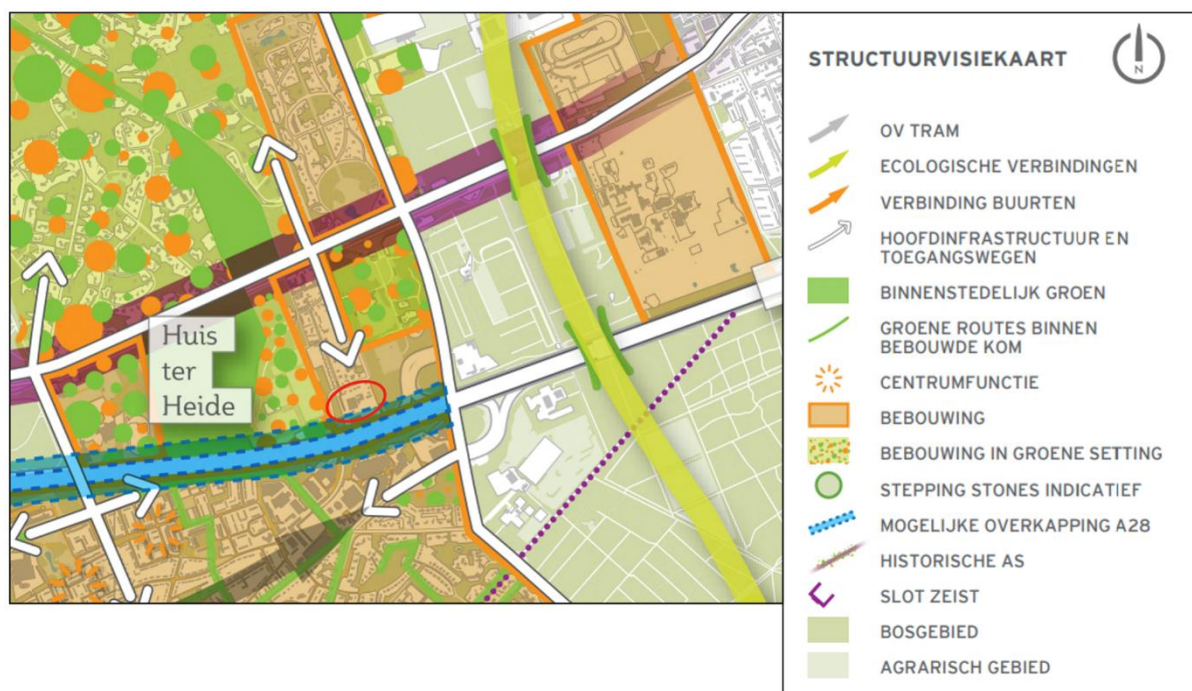
4.3.1 Structuurvisie gemeente Zeist – Zeist 2020

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Streefbeeld 2020

Het streefbeeld voor 2020 is vertaald naar een structuurvisiekaart. Een weergave van deze kaart is hierna weergegeven. Het plangebied ligt in een gebied aangeduid als 'bebouwing'. Een uitsnede van de structuurvisiekaart is opgenomen in afbeelding 4.2. In dit geval is met name het thema 'wonen' van belang. Daar wordt hierna op ingegaan.



Afbeelding 4.2 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Zeist)

4.3.1.3 Wonen

Met betrekking tot wonen staat kwaliteit voorop. Een inwoner van de gemeente Zeist moet een keus hebben om een woning te kiezen die past bij zijn inkomen. Vooral voor veel senioren, starters en de middeninkomens

zijn er te weinig woningen beschikbaar. De doorstroming bij huurwoningen is gering. Lagere en middeninkomens hebben hier bij uitstek last van.

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

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

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Zeist 2020

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

Het aantal beschikbare woningen voor senioren, starters en middeninkomens is te laag. Grote oorzaak hiervan is het scheefwonen. De doorstroming is gering. Onderhavig plan voorziet in de bouw van 72 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) voor onder andere senioren, starters en jonge gezinnen (doorstromers). Hiermee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen voor deze urgente doelgroepen. Tevens wordt met dit initiatief ingespeeld op de beleidskeuze om inbreiding/transformatie voor uitbreiding te prioriteren. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de structuurvisie Zeist 2020.

4.3.2 Woonvisie 2016-2020

4.3.2.1 Algemeen

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

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

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

4.3.2.2 Doelgroepen

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

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

- Starters;
- Herstarters;
- Doorstromers;
- Ouderen;

- Statushouders.

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

4.3.2.3 Nieuwbouw en differentiatie

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

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

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

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

4.3.2.4 Duurzaamheid

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

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

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

De realisatie van de 72 woningen draagt bij aan het realiseren van voldoende ruimte voor enkele doelgroepen die speciale aandacht nodig hebben, aangezien de beoogde woningen geschikt zijn voor starters, herstarters, doorstromers en ouderen.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 72 woningen. De onderverdeling in de verschillende prijssegmenten is als volgt:

- 18 woningen goedkoop (25,0%);
- 33 woningen middensegment (45,8%);

- 21 woningen duur (29,2%).

Geconstateerd wordt dat net niet aan de verplichte differentiatie wordt voldaan. Het middeldure segment ligt namelijk 0,8% hoger dan de beoogde differentiatie zoals opgenomen is de woonvisie van de gemeente Zeist. Het betreft een marginale overschrijding die noodzakelijk is in verband met de gekozen stedenbouwkundige opzet, alsmede de financiële haalbaarheid van het plan. De zeer beperkte afwijking wordt aanvaardbaar geacht en is in lijn met de uitgangspunten van de woonvisie door in te zetten op het realiseren van een gedifferentieerde woonbuurt.

In het plan wordt daarnaast kwalitatief voldaan aan de gewenste doelgroepen: starters, herstarters, doorstromers en senioren, aangezien voor al deze groepen woonruimte wordt gerealiseerd.

Tot slot wordt gesteld dat de bebouwing zal worden gebouwd als BENG (bijna energieneutraal) gebouw. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling om zoveel mogelijk energieneutraal te bouwen. Geconcludeerd wordt dat dit initiatief een positieve bijdrage levert aan de woningmarkt, en past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

4.3.3 Brede Milieuvisie Zeist

4.3.3.1 Algemeen

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

De vier inhoudelijke pijlers van het milieubeleid zijn:

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

Klimaat en energie

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

Circulaire economie

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

Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie

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

Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven

Gezondheid en kwaliteit van leven draait om de kralen: groen (natuur en biodiversiteit), water, bodem en ondergrond, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluidshinder (mobiliteitskeuzes). Doelen op deze vlakken zijn (op korte termijn) minder zichtbaar en voelbaar, maar zijn (op de lange duur) van groot belang voor onze gezondheid en ons welbevinden.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Brede Milieuvisie Zeist

De beoogde bebouwing zal worden gebouwd als BENG (bijna energieneutraal) gebouw. Ook worden de woningen gasloos gebouwd. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling om energiezuinige woningen te realiseren. Verder bestaat het voornemen om het natuurinclusief bouwen toe te passen. Hierbij moet gedacht worden aan het realiseren van permanente en in de bebouwing geïntegreerde verblijfplaatsen voor huismussen en vleermuizen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Brede Milieuvisie Zeist.

4.3.4 Routekaart Energieneutraal

4.3.4.1 Algemeen

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

- Actielijn warme wijken;

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

- Actielijn duurzame mobiliteit;

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

- Actieplan groene bedrijven;

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

- Actielijn duurzame energie;

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

- Actielijn het goede voorbeeld.

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

4.3.4.2 Situatie plangebied

Het is voorliggend geval niet realistisch om de woningen nul-op-de-meter te bouwen. Dit in verband met de ligging van het plangebied is een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat geen gebruik kan worden gemaakt van de waterbodem voor energieopwekking. Ten aanzien van het eventueel voorzien van de daken met zonnepanelen wordt opgemerkt dat er sprake is van een beperkt oppervlak. Verder zal het rendement van de zonnepanelen niet optimaal zijn in verband met de ligging in een bosrijke omgeving en omliggende bebouwing (met name het kantoorgebouw van GSK).

Gelet op het vorenstaande is het plan ingestoken op BENG (Bijna energieneutrale) woningen. Hierbij zullen de woningen gasloos worden uitgevoerd en wordt gestreefd naar woningen die 20% energiezuiniger zijn dan bij nieuwbouw wettelijk is vereist.

4.3.5 Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.

4.3.5.1 Algemeen

Het 'Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.' is op 20 september 2005 vastgesteld door de gemeente Zeist. Dit bestemmingsplan biedt een planologische juridisch regeling voor de buitenplaats Oud Zandbergen, het gebied zuidelijk daarvan (ook wel aangeduid als 'de Kuil') en het zuidelijke deel van Huis ter Heide Zuid.

Voorliggend plan voorziet in de uitwerking van het in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsgebied ter plaatse van Huis ter Heide zuid. In deze paragraaf wordt getoetst aan de bij dit uitwerkingsgebied opgenomen uitwerkingsplicht en de daarbij behorende voorwaarden.

4.3.5.2 Uitwerkingsgebied

In artikel 2.9 van het 'Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.' is de bestemming 'Uitwerkingsgebied' opgenomen.

A. Uitwerkingsplicht

De gemeenteraad dient overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het op de plankaart aangewezen uitwerkingsgebied binnen deze planperiode uit te werken, met inachtneming van het bepaald in de artikelen 1.4 en 4.1 van deze voorschriften, en mits:

- 1. bij woningbouw vooraf met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan de maximale toegestane geluidswaarden krachtens de Wet geluidhinder;*
- 2. vooraf met een bodemonderzoek is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;*
- 3. de onder B genoemde beschrijving in hoofdlijnen en onder C genoemde uitwerkingsregels daarbij in acht worden genomen;*
- 4. de uitvoerbaarheid van de toekomstige ontwikkeling van het uitwerkingsgebied voldoende is verzekerd door contractuele afspraken met private partijen of een gemeentelijk grondexploitatie;*
- 5. een bestemmingsregeling voor de woonfunctie wordt uitgewerkt indien het uitwerkingsplan voorziet in een nieuwe woonbestemming;*
- 6. advies is ingewonnen bij de brandweer betreffende de externe veiligheid van het 'landmarkkantoor' en mogelijke (bouwkundige) maatregelen hieromtrent.*

Daartoe kan de gemeenteraad de op de plankaart voor uitwerkingsgebied aangewezen gronden, na uitwerking, bestemmen voor:

- a. kantoordoeleinden;*
- b. bedrijfsdoeleinden (categorie 1 en 2);*
- c. woondoeleinden (categorie I, II, III);*
- d. verkeersdoeleinden;*
- e. groendoeleinden;*
- f. water.*

B. Beschrijving in hoofdlijnen

Ontsluiting autoboulevard en Huis ter Heide-Zuid.

Het beleid is er op gericht om het op de plankaart aangewezen uitwerkingsgebied her in te richten teneinde een ontsluiting van de autoboulevard en Huis ter Heide-Zuid te bewerkstelligen die leidt tot een vermindering van het verkeer over de Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg ten noorden van de aansluiting op de Korte Bergweg. Hierna is in hoofdlijnen beschreven op welke wijze dat moet gebeuren.

Daarnaast zijn een aantal beeldkwaliteitscriteria met betrekking tot cultuurhistorie en landschap vastgelegd in het "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o.", dat deel uit maakt van het toetsingskader van deze voorschriften en daartoe als bijlage in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Deze beschrijving in hoofdlijnen en het bij deze voorschriften behorende "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o." vormen het toetsingskader voor het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen, het verlenen van aanlegvergunningen en het wijzigen of uitwerken van dit bestemmingsplan.

C. Uitwerkingsregels

Bij uitwerking van het gebied neemt de Gemeenteraad de volgende regels in acht:

- a. binnen het uitwerkingsgebied zijn de volgende functies toelaatbaar: wonen, kantoren, bedrijven, verkeer en verblijf, groen en water, met dien verstande dat langs de Korte Poot van de Korte Bergweg geen bedrijfs- of kantoordoeleinden zijn toegestaan;
- b. in het uitwerkingsgebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die passen in de nabijheid van woningen en zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen³ ;
- c. een eventuele nieuw woning langs de Korte Bergweg dient in de rooilijn van de overige woningen langs deze weg te worden gebouwd;
- d. in totaal mag binnen het gehele uitwerkingsgebied niet meer dan 8.100 m² grondoppervlak worden gebouwd;
- e. de goothoogte van de bebouwing, mag niet meer dan 10 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 12 meter, behalve daar waar op de plankaart een andere bouwhoogte is aangeduid;
- f. indien een plat dak is voorzien mag de bouwhoogte niet meer dan 10 meter bedragen, behalve daar waar op de plankaart een andere bouwhoogte is aangeduid;
- g. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer dan 6,5 meter bedragen;
- h. tenminste 10% van de gronden voor groendoelinden wordt aangewezen, ten behoeve van de realisering van onder meer een groene overgang tussen de woningen langs de Korte Bergweg (korte poot) en het uit te werken werkgebied;
- i. de ontsluitingsweg dient het tracé van de op de plankaart aangewezen ontsluiting globaal te volgen (enige verschuiving ten noorden of zuiden van deze lijn is toegestaan);
- j. de breedte van het profiel van de aan te wijzen ontsluitingsweg dient gelijk te zijn aan de breedte van het profiel van de ontsluitingsweg langs de autoboulevard, zoals dat op de plankaart is aangegeven;
- k. parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien;
- l. indien er in de bosstrook langs de Huis ter Heideweg bomen worden gekapt dienen deze conform de daarvoor geldende, gemeentelijke regels te worden gecompenseerd;

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.'

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de uitgangspunten en voorwaarden zoals opgenomen in voorgaande paragraaf.

A. Uitwerkingsplicht

1. Het voorliggende plan voorziet in woningbouw. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting
2. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze toelichting.

³ Het uitwerkingsgebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Zeist. Activiteiten (waaronder de vestiging van bepaalde inrichtingen) die de kwaliteit van het grondwater kunnen aantasten zijn hier volgens de Provinciale Milieuvordering niet zonder meer toelaatbaar. In de Provinciale Milieuvordering is geregeld welke inrichtingen/activiteiten niet of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan.

3. Verwezen wordt naar de toetsing onder B en C.
4. De ontwikkelaar en gemeente zijn een anterieure- en planschade overeenkomst overeengekomen.
5. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een passend juridisch planologisch kader met passende woonbestemmingen om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor wordt verder verwezen naar de regels en de verbeelding van dit uitwerkingsplan.
6. De gemeenteraad van de gemeente Zeist heeft eerder besloten om geen landmark toe te laten op deze plek. Het landmark maakt ook geen onderdeel uit van onderhavig plan.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

Ontsluitingsweg

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een nieuwe ontsluitingsweg gelegen tussen de Prins Alexanderweg en de Huis ter Heideweg. Hiermee wordt de ontsluiting tussen de autoboulevard en Huis ter Heide Zuid gerealiseerd. Door de ontsluiting tussen de autoboulevard en Huis ter Heide zuid zal niet al het toekomstige verkeer zich bewegen over de Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg (zie ook paragraaf 3.2.2.2). De beoogde afsluiting van de viaduct over de A28 voor gemotoriseerd verkeer zal tevens bijdragen aan een vermindering van verkeer over deze wegen.

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in het 'Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.', schrijft voor dat het GSK gebouw een beeldbepalend element in het gebied is. Het gebied zal zowel ruimtelijk (van drie bouwlagen naar maximaal twee bouwlagen met kap) als functioneel (functies die gecombineerd kunnen worden met een woonomgeving) een overgang vormen van het grootschalige GSK gebouw naar de woningen langs de Korte Bergweg.

De groenstroken en bomenrijen langs de Prins Alexanderweg en de Huis ter Heideweg zijn beeldbepalend voor het gebied en kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Eventuele nieuwe woningen dienen georiënteerd te zijn op de Korte Bergweg en qua architectuur te passen bij de overige woonbebouwing.

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied wordt beoogd om appartementen te realiseren van maximaal drie bouwlagen, meer centraal in het plangebied zijn grondgebonden woningen beoogd (twee bouwlagen met kap). Het vorenstaande zorgt ruimtelijk gezien in een overgang van hoogbouw (het GSK gebouw) naar grondgebonden woningbouw. Aan de noordzijde (zijde Korte Bergweg) worden de woningen gebouwd in de rooilijn van de naastgelegen aanwezige woningen. Aan de zijde van de Huis ter Heideweg wordt de aanwezig groenstructuur zoveel als mogelijk behouden. Dit geldt ook voor de groenstroken en bomenrijen aan de Prins Alexanderweg. Binnen het plangebied is ruimte aanwezig voor groen. Hiermee krijg het geheel een groen karakter.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in het 'Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.'.

C. Uitwerkingsregels

- a. Hieraan wordt voldaan. In het plangebied komen woningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en groenvoorzieningen. Korthedshalve wordt verwezen naar de regels en bijhorende verbeelding.
- b. N.v.t.
- c. Het beoogde appartementengebouw langs de Korte Bergweg wordt gebouwd in rooilijn van de overige woningen langs deze weg.
- d. Binnen het plangebied wordt circa 3.000 tot 3.500 m² grondoppervlak bebouwd.
- e. De beoogde grondgebonden woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 11 meter. De appartementengebouwen worden maximaal 10 meter hoog en plat afgedekt.
- f. Zie e.
- g. Hier wordt aan voldaan. Dit is vastgelegd in de regels van het voorliggende uitwerkingsplan.
- h. Hier wordt aan voldaan. Verwezen wordt naar de regels en bijhorende verbeelding. In de verbeelding is nu ongeveer 25% toegewezen als groen.

- i. In de uitwerkingsregel staat heel nadrukkelijk dat de ontsluitingsweg het aangewezen tracé globaal dient te volgen en dat enige verschuiving is toegestaan. Gelet op deze ruimte omschrijving en het karakter van een uitwerkingsplicht, is de beoogde ontsluiting in het uitwerkingsplan in overeenstemming met de voorschriften van het moederplan. Verder voorziet het uitwerkingsplan in een groenstrook tussen de nieuwe ontsluitingsweg en het bestaande woonperceel. Op die wijze is er ook geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- j. Het doel van deze uitwerkingsregel is dat er sprake is van voldoende verkeersruimte en zodat het verkeer 'normaal' kan doorrijden op de doorgetrokken Blanckenhagenweg. Hier wordt in voorliggend geval aan voldaan. Er wordt uitgegaan van een gecombineerde fiets/ autoweg, langspaarkeerstrook en wordt er een trottoir toegepast. Verwezen wordt naar de plankaart. Het totale profiel langs de autoboulevard is ongeveer 10 meter en het profiel van de nieuwe ontsluitingsweg is eveneens ongeveer 10 meter.
- k. Het parkeren wordt geheel binnen het plangebied opgelost. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.1.
- l. In de bosstrook langs de Huis ter Heideweg dienen een aantal bomen gekapt te worden waarvan er een aantal gekwalificeerd zijn als onvoldoende, slecht en/of dood. De goede bomen die gekapt worden dienen te worden gecompenseerd. In het nieuwe plangebied zijn deze bomen meegenomen. In de aan te vragen omgevingsvergunning zal dit nader worden onderbouwd met onder andere de posities, types etc. De compensatie danwel herplant zal voldoen aan de richtlijnen geformuleerd in de bomenverordening Zeist 2016. Het voorgaande is verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

4.3.6 Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist

4.3.6.1 Algemeen

Het groenstructuurplan Groen (voor) Zeist 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 groen in Zeist is fysiek en maatschappelijk belangrijk. Het levert een bijdrage aan een aangenaam en gezond woon- en verblijfsklimaat, het herbergt natuurwaarden en speelt een aanzienlijke rol in sociaal en maatschappelijk welbevinden.

De gemeente zet 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:

STRUCTUURKENMERKEN	
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).

THEMA'S	
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.

4.3.6.2 Huis ter Heide

Huis ter Heide maakt onderdeel uit van de landgoederen- en buitenplaatsenzone langs de Amersfoortseweg. Het kent een duidelijke tweedeling: het villapark ten noorden- en het oude dorp ten zuiden (hier is het plangebied gelegen) van de Amersfoortseweg.

In het villapark is er gebruik gemaakt van het buitenplaatsenthema. Het noordelijke deel van Huis ter Heide kenmerkt zich door een parkachtige en lommerrijke setting. Grote bomen en brede grasbermen bepalen het beeld. De percelen zijn ruim opgezet met voornamelijk vrijstaande bebouwing voorzien van grote voor- en achtertuinen.

Ten opzichte van het villapark is het “oude” dorp veel steniger. De bebouwde kom vormt een duidelijke contrast met de beboste omgeving. De bebouwing is hier sterker gevarieerd dan in het villapark in het noordelijke deel. In het zuidelijk deel vindt men voornamelijk kleinschalige naoorlogse woonbebouwing en oude dorpsgebouwen en landhuizen. De straatprofielen zijn smal en eenvoudig maar wel voorzien van laanbeplanting. De Hobbemalaan (Noord) en in het verlengde de Prins Alexanderweg (Zuid) vormen een uitzondering in het stratenpatroon. Deze straten zijn veel strakker vormgegeven. Het oude profiel van de scheidpaden van de ontginningsvakken van de Amersfoortseweg is nog fraai aanwezig: van oorsprong een pad van 11 m (3 roe) breed, met aan weerszijden een kleine wal.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist’

Het uitgangspunt voor het uitwerkingsplan is dat de belangrijkste groenstructuren worden vastgelegd. Hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit uitwerkingsplan. Zoals ook aangegeven in paragraaf 4.3.5.3 worden er wel een aantal bomen gekapt. Het gaat hierbij veelal bomen die gekwalificeerd zijn als onvoldoende, slecht en/of dood. De goede bomen die gekapt worden dienen te worden gecompenseerd. In het nieuwe plangebied zijn deze bomen meegenomen.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water, bomen en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten en conclusies van het onderzoek.

Geluidsbelasting wegverkeer

Voor het plan is de invloed van het geluid van het wegverkeer onderzocht:

- De geluidsbelasting is bij de nieuwbouw vanwege de Rijksweg A28 hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB en op twee gebouwen ook hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB.
- De geluidsbelasting voldoet op de nieuwbouw vanwege de gemeentelijke weg Blanckenhagenweg waar een rijsnelheid van 50 km/uur geldt aan de voorkeurswaarde.
- De geluidsbelasting door de 30 km/uur wegen is bij nieuwbouw maximaal 58 dB na aftrek. Als deze waarde wordt vergeleken met de waarden uit de Wet geluidhinder, concluderen wij dat aan de maximaal toegestane waarde wordt voldaan.
- Uit het onderzoek naar maatregelen voor de nieuwbouw blijkt dat bronmaatregelen de geluidsbelasting niet kunnen verminderen tot de voorkeurswaarde. Schermen zijn vanuit financieel en stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk.
- Bij de bestaande woningen is de geluidsbelasting door de nieuw aan te leggen weg (rijsnelheid 30 km/uur) maximaal 55 dB na aftrek. Conform het geluidbeleid is onderzocht of met geluidmaatregelen een geluidluwe zijde kan worden gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de Rijksweg A28 bepalend is voor de geluidsbelasting van alle wegen tezamen. Het verminderen van het geluid van de nieuw aan te leggen weg heeft weinig tot geen effect op de opgestelde geluidsbelasting. Maatregelen stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

De hoogst gecumuleerde waarde L_{cum} is 64 dB. Aan de aanvaardbaarheid van de samenloop van de geluidbronnen zijn in het geluidbeleid geen voorwaarden verbonden, deze weegt de gemeente per situatie af.

Geluidbeleid Zeist

Omdat de berekende geluidsbelasting bij de nieuwbouw hoger is dan de voorkeurswaarde en geluidsmaatregelen op bezwaren stuiten, zijn hogere waarden nodig. De gemeente Zeist stelt in haar geluidbeleid voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde. In het beleid is opgenomen dat nieuwe woningen moeten zijn voorzien van een geluidluwe zijde. Daarom zijn gebouwmaatregelen nodig om te voldoen aan de eisen uit het geluidbeleid. Met extra voorzieningen kan voor de woningen een geluidluwe gevel worden gecreëerd.

Als gevolg van de aanleg van de nieuwe weg, is bij de woningen Prins Alexanderweg 92, 94 en 106, en bij de woningen Korte Bergweg 17-19, de geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. In het akoestisch onderzoek wordt een aantal maatregelen genoemd om de geluidssituatie bij deze woningen te verbeteren en om (zoveel mogelijk) aan het gemeentelijk geluidbeleid te kunnen voldoen.

- Het toepassen van stille klinkers bij de nieuwe weg. Hiermee wordt de geluiduitstraling van deze weg met circa 2,5 dB verlaagd. Dit heeft niet alleen een positief effect bij de bestaande woningen, maar ook bij de nieuw te realiseren woningen. Deze maatregel is daarom de eerste maatregel die overwogen dient te worden. Deze maatregel wordt toegepast bij de verdere uitwerking en inrichting van de openbare ruimte. Bij de woningen Prins Alexanderweg 92 en 106 wordt hierdoor aan het gemeentelijk beleid voldaan.
- Het realiseren (dan wel behouden) van een afscheiding tussen de nieuwe weg en de woningen Korte Bergweg 17-19. In de huidige situatie bevindt zich een muur langs de noordelijke erfgrens van dit perceel. Uitgangspunt is dat deze muur blijft bestaan. Hiermee ontstaat bij deze woningen op de begane grond een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Zodoende wordt voldoende inspanning geleverd om aan het geluidbeleid te voldoen.
- Het realiseren van een afscheiding tussen de nieuwe weg en de woning Prins Alexanderweg 94. Deze maatregel wordt in het akoestisch onderzoek voorgesteld om verdere invulling te geven aan het gemeentelijk beleid. Als hiervoor een akoestisch juiste oplossing wordt gekozen, heeft dit (naast het toepassen van stille klinkers) een positief effect op de woonkwaliteit, doordat op de begane grond een geluidluwe gevel én buitenruimte wordt gerealiseerd.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake wegverkeerslawaai voor de beoogde woningen, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Amos Milieutechniek B.V. heeft in voorliggend geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Er zijn vrijwel geen bodemvreemde materialen aangetroffen in de bodem. Enkel direct rondom het bedrijfspand aan de Korte Bergweg 15 zijn enkele brokken beton in de bovengrond aangetroffen, waarvan duidelijk zichtbaar is dat deze afkomstig zijn van de bouw (cementresten). Visueel zijn er geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem.

Volgens de ODRU is het nodig om na de sloop van het bedrijfspand op de Korte Bergweg 15 in Huis ter Heide alsnog een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren naar de kwaliteit van de bodem onder het huidige pand en de asfaltverharding. Het is nodig dat dit bodemonderzoek wordt aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Ter plaatse van de voormalige spoorlijn (kadastraal perceel sectie P nummer 4877) is een puinfunderingslaag aanwezig, bestaande uit 2 lagen. De bovenste laag is enkele jaren geleden aangebracht. De onderste puinlaag betreft een oudere puinlaag.

In de puinlaag ter plaatse van het kadastrale perceel sectie P nummer 4877 is visueel geen asbest waargenomen (fractie > 20 mm) en analytisch (AMM1 en AMM2) geen asbest aangetoond (fractie < 20 mm).

De zandlaag onder de puinlaag blijkt maximaal licht verontreinigd te zijn. De zandige bovengrond op het overige deel van de locatie blijkt maximaal licht verontreinigd te zijn. De bodem nabij de mogelijk (voormalige) aanwezige smeerput blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie.

Uit toetsing van de grondmengmonsters MM10 en MM11 blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PFAS voorkomen, hetgeen niet afwijkt van hetgeen vooraf werd verondersteld. De aangetoonde gehalten zijn dermate gering dat er op basis van de momenteel beschikbare documentatie, geen aanwijzingen zijn voor ontoelaatbare risico's voor mens en het ecosysteem.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het voorgenomen nieuwbouwplan, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Wel dient na de sloop van het bedrijfspand aan de Korte Bergweg 15 in Huis ter Heide een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de kwaliteit van de bodem onder het huidige pand en de asfaltverharding. Dit bodemonderzoek dient aangeleverd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Op basis van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is het plan aan te duiden als 'niet in betekenende mate'. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (Artikel 5.16, lid c) voldoet de ontwikkeling hiermee aan de eisen voor de luchtkwaliteit

De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief de toename vanwege de ontwikkeling blijven ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden en in de nabije toekomst ook aan de advieswaarden van de WHO. Daarmee is ter plaatse van de beschouwde locatie tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

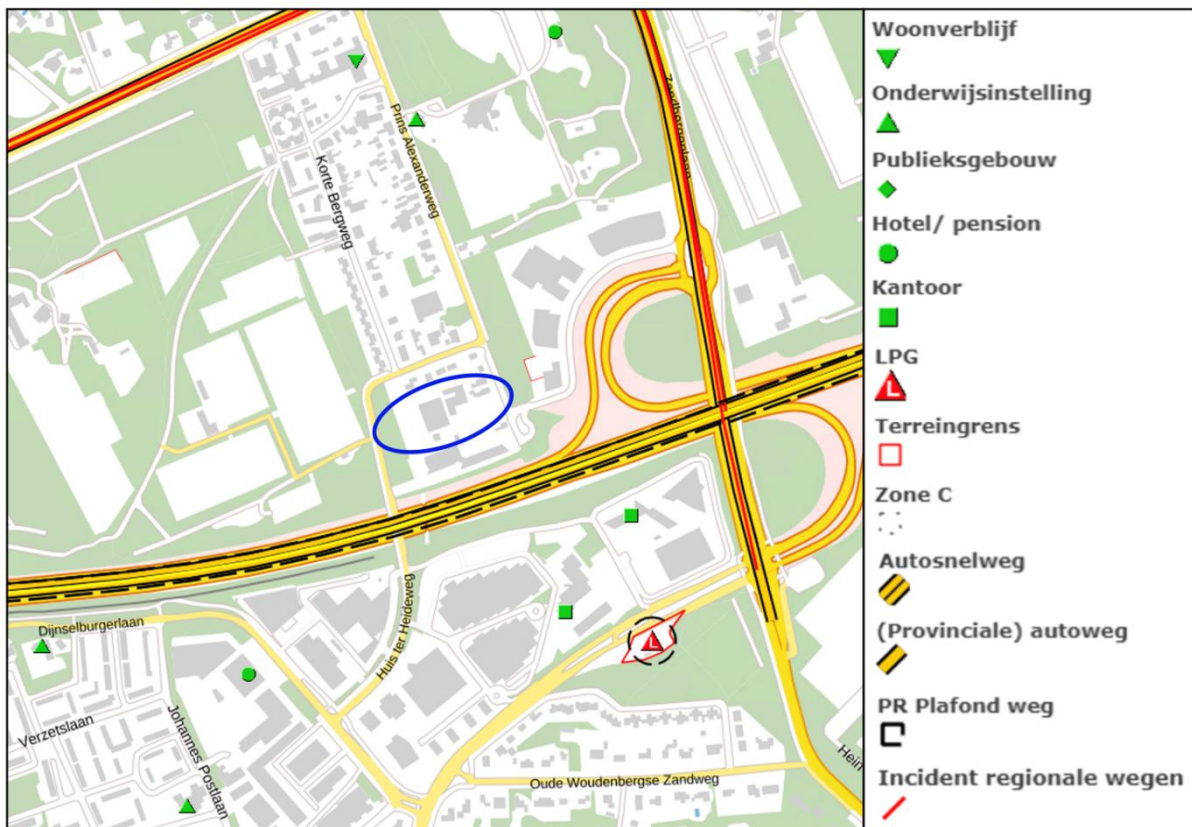
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een tankstation met LPG, waarvoor een risicoafstand van maximaal 25 meter en een groepsrisicoafstand van maximaal 150 meter geldt. De afstand tot het plangebied bedraagt echter circa 365 meter, waardoor een nadere verantwoording niet noodzakelijk wordt geacht.

Daarnaast bevindt zich op een afstand van circa 80 meter de rijksweg A28. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Over deze rijksweg vinden structurele transporten met gevaarlijke stoffen plaats. In het kader voor voorgenomen ontwikkeling is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar deze weg voor wat betreft het aspect externe veiligheid. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste bevindingen besproken.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel voor als na de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een groepsrisico dat onder de oriëntatiewaarde ligt. De gewijzigde populatieaantallen resulteren in een toename van de hoogte van het groepsrisico, echter bedraagt deze toename minder dan 10%. Ingevolge artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Kragten heeft in voorliggend geval een verantwoording voor de groepsrisico opgesteld. De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het plan is tevens voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. De Veiligheidsregio Utrecht heeft een drietal adviezen gegeven (zie bijlage 9). Geadviseerd wordt om:

1. de Korte Bergweg langs object A en B (zie afbeelding 3.1) door te trekken;
2. bij de bouwaanvraag de bluswatervoorzieningen op orde te brengen;
3. de bluswatervoorziening op de A28 verbeteren.

Ten tijde van de omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met de aangedragen adviezen.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

In het voorliggende geval wordt uitgegaan van het gebiedstype ‘gemengd gebied’. Dit omdat er in de omgeving verschillende functies zoals wonen, kantoren en bedrijvigheid aanwezig zijn. Daarnaast is er sprake van een verhoogde milieubelasting is gevolg van de ligging naast de rijksweg A28.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Het voornemen ziet toe op het realiseren van 72 woningen. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). In de omgeving komen kantoorfuncties, bedrijfsfuncties en sportvelden voor.

De kantoorfuncties betreffen milieucategorie 1 inrichtingen waarvoor een richtafstand van 0 meter geldt (gemengd gebied). Ten aanzien van de bedrijfsfuncties gaat het de autoboulevard langs de Blanckenhagenweg. Dergelijke functies worden op basis van de VNG-brochure aangemerkt als milieucategorie 2 inrichtingen (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven; SBI-2008 nummers 451, 452, 454). Uitgaande van een 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. De autoboulevard ligt op circa 50 meter van het plangebied, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

De sportvelden worden op basis van de VNG-brochure aangemerkt als milieucategorie 3.1 inrichting (Veldsportcomplex (met verlichting); SBI-2008 nummer 931). Uitgaande van een 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. De sportvelden liggen op circa 40 meter van het plangebied, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Tot slot wordt opgemerkt dat delen van het uitwerkingsgebied niet bij het voorliggende uitwerkingsplan zijn betrokken. Deze gronden zijn onbebouwd of het gaat om woonpercelen met bedrijf aan huis. De functie wonen is niet milieubelastend voor de omgeving en heeft daarom ook geen invloed op het voorliggende plan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden bestaande omliggende kantoren en bedrijvigheid niet (verder) beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000

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

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

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een

berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

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

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op circa 350 meter afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is er een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11 van deze toelichting.

5.6.3.1 *Quickscan Wet natuurbescherming*

Op basis van verspreidingsgegevens en de aanwezige biotoop kunnen beschermde insecten, ongewervelden, vissen, flora en amfibieën worden uitgesloten. Het onderzoek richtte zich daarom op vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, reptielen en broedvogels.

Vleermuizen

In het plangebied kunnen verblijfplaatsen en de functie als (essentieel) foerageergebied van vleermuizen in de te kappen bomen niet worden uitgesloten. Er is nader onderzoek en mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor vleermuizen. Omdat voldoende bomen behouden blijven waar mogelijke verblijfplaatsen kunnen worden gecompenseerd en rekening kan worden gehouden met de verlichting van de toekomstige gebouwen op foerageergebieden, zijn negatieve effecten op populatieniveau voor vleermuizen te voorkomen. Daarnaast behoort het belang, namelijk woningbouw tot een groot algemeen openbaar belang zoals uit jurisprudentie blijkt (ABRvS 21 januari 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH0446, TBR 2009/145, ABRvS 21 september 2006, No. 200508299/1). Daarmee ligt het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen de nieuwe bestemming niet in de weg.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied zijn geen strikt beschermde grondgebonden zoogdiersoorten waargenomen. Vanwege de beperkte oppervlakte, de aanwezige menselijke activiteiten en de omringende drukke wegen worden beschermde zoogdieren niet verwacht. Een nader onderzoek is niet nodig.

Reptielen

In de directe omgeving van het plangebied is hazelworm waargenomen. Het plangebied is in beperkte mate geschikt voor de hazelworm. Een nader onderzoek naar reptielen is nodig om de aanwezigheid te kunnen vaststellen dan wel te kunnen uitsluiten. Indien de hazelworm wordt aangetroffen is het mogelijk mitigerende maatregelen te nemen om effecten op populatieniveau te kunnen uitsluiten. Omdat de soort niet genoemd is in bijlage IV van de Habitatrichtlijn, kan voor deze soort ontheffing worden verkregen voor ruimtelijke ontwikkeling zonder het aantonen van een groot algemeen belang. Daarmee ligt het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing van de Wet natuurbescherming voor de hazelworm de nieuwe bestemming niet in de weg.

Broedvogels

Nesten van jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen en kunnen worden uitgesloten. In de struiklaag en bomen komen mogelijk nesten voor van zangvogels, zoals heggenmus en merel. Voor een aantal soorten is een inventarisatie gewenst, zoals genoemd in de Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten van Rijksdienst van Ondernemend Nederland. De nesten van deze soorten en de directe omgeving zijn in het broedseizoen beschermd. Indien bomen ruim buiten het broedseizoen (dus tussen september – medio februari) de bomen en begroeiing worden verwijderd, zijn geen maatregelen voor algemene broedvogels nodig.

Zorgplicht

In het kader van de Zorgplicht worden de volgende maatregelen tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden aanbevolen:

- Behoud te allen tijde een vluchtweg voor dieren, bijvoorbeeld door altijd richting een open einde te werken;
- Verwijder snoei- en takafval zo snel als mogelijk om broedgevallen te voorkomen;
- Richt verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode april t/m oktober zoveel mogelijk naar de grond en voorkom uitstraling op de boomkronen. Zodoende wordt voorkomen dat vleermuizen en broedvogels verstoord worden door de werkzaamheden.

5.6.3.2 Nader onderzoek hazelworm en vleermuizen

Gelet op de resultaten van de ‘Quickscan Wet Natuurbescherming’ is nader onderzoek uitgevoerd naar de hazelworm en vleermuizen. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 12 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen en is geen leefgebied van hazelworm aanwezig. Het plangebied heeft de functie als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het is echter geen essentieel foerageergebied, omdat het plangebied niet de hele nacht en ook niet in het hele actieve seizoen van vleermuizen wordt gebruikt als foerageergebied. Het gebied wordt als foerageergebied gebruikt door een beperkt aantal vleermuizen.

Voor de herontwikkeling van het plangebied is geen ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming, omdat geen hazelworm is aangetroffen en geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen (in boomholtes en ook geen essentieel foerageergebied) aanwezig zijn ter plaatse van het plangebied.

5.6.4 Conclusie

Er is geen sprake van negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden. Daarnaast is er geen sprake van negatieve effecten op beschermde soorten.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

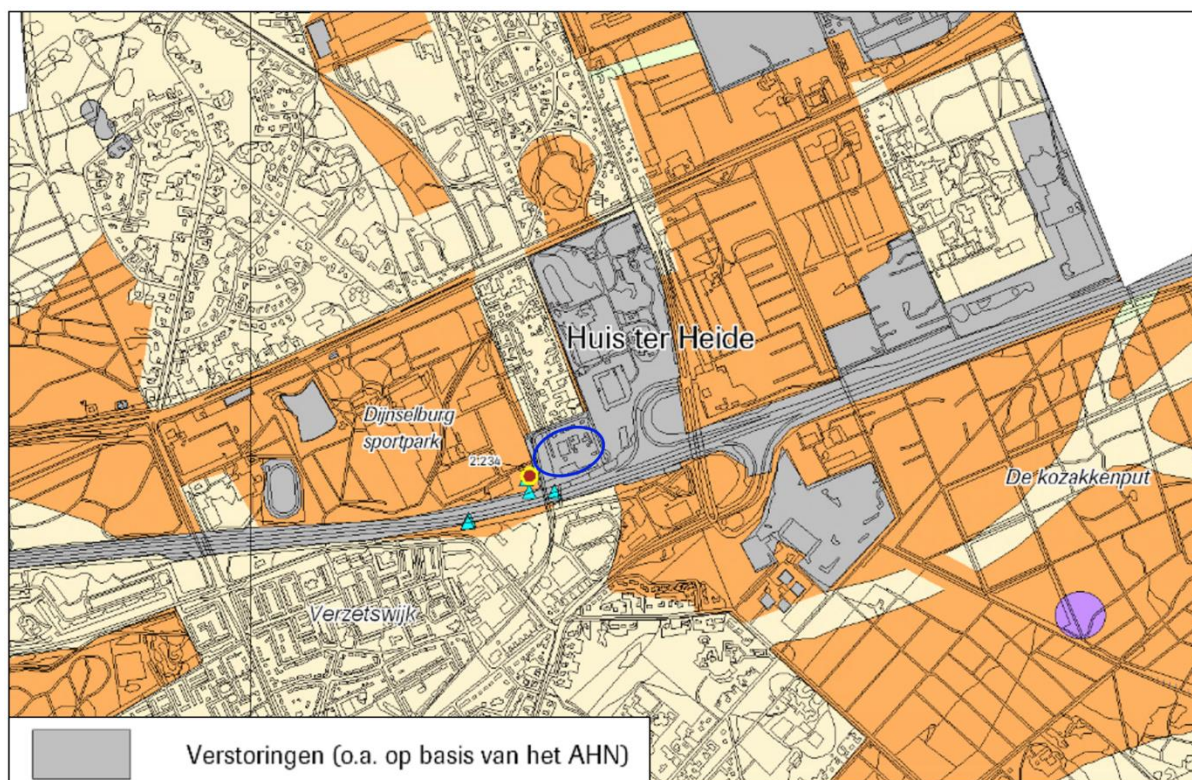
Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de

plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is de verwachting dat het plangebied verstoord is (zie afbeelding 5.2). De gemeente Zeist stelt geen onderzoeksplicht voor verstoorde grond.

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



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Zeist (Bron: Gemeente Zeist)

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich geen monumentale gebouwen, structuren of andere cultuurhistorische relictten. Het plangebied ligt tussen de gemeentelijk beschermde structuur van landgoed Dijnselburg (ten westen) en het rijksmonument Oud-Zandbergen (ten oosten). Ontwikkelingen in het

plangebied hebben geen invloed op deze beschermde gebieden vanwege de grote afstand tot het plangebied. Ook de zichtlijnen vanaf de landgoederen komen niet in gevaar.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Wateraspecten

5.8.1 Vigerend beleid

5.8.1.1 Europees beleid

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

5.8.1.2 Rijksbeleid

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

5.8.1.3 Provinciaal beleid

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

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

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

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

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

De zes basiskwaliteiten zijn:

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

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

5.8.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterkoers 2016-2021

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

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken.

Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

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

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

Ruimtelijke adaptatie

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

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

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

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

5.8.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan Zeist

Het gemeentelijk waterbeleid ligt vast in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Via het GRP Zeist 2016-2021 is het beleid ten aanzien van waterbeheer voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Het beleid gaat onder ander in op de inzameling en transport van afvalwater, hoe om te gaan met hemelwater en hoe om te gaan met grondwater.

5.8.2 Waterparagraaf

5.8.2.1 Watertoets

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

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

5.8.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van de uitgevoerde digitale watertoets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling gevolgen heeft voor water en dat nog niet duidelijk is of het plan voldoet aan de minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 13. Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Hemelwater

Uit het beleid van het waterschap volgen de volgende eisen aan de herontwikkeling met betrekking tot het aspect water:

1. Verhard oppervlak en demping van oppervlaktewater dient als volgt te worden gecompenseerd:
 - Verhard oppervlak, infiltratievoorziening: hemelwater kan tijdelijk geborgen worden en binnen de planlocatie worden geïnfiltreerd. Wanneer dit het geval is dient er in totaal 45 mm berging over de toename verhard oppervlak te worden gerealiseerd.
 - Verhardoppervlak, compensatie dooroppervlaktewater: het effect van versnelde afstroming op waterstanden en afvoeren in het watersysteem kan worden weggenomen door het watersysteem te vergroten. Hierdoor ontstaat extra berging, waardoor versnelde afvoer bij hevige neerslag niet tot overlast leidt. De richtlijn die het waterschap hanteert is een compensatie van 15% van de toename verhard oppervlak.
 - Demping oppervlaktewater: een demping van oppervlaktewater dient 100% gecompenseerd te worden.
2. Ten behoeve van de kwaliteit van het oppervlaktewater dienen maatregelen te worden getroffen om verontreiniging tegen te gaan:
 - Het gebruik van uitlogende materialen (zink, koper, lood) is niet toegestaan.
 - Dakwater is schoon en mag direct geloosd worden op oppervlaktewater (mits dit wordt gecompenseerd).
 - Hemelwater dat afkomstig is van wegen en parkeerplaatsen mag op oppervlaktewater geloosd worden, mits via een grondpassage of een andere zuiverende voorziening geloosd wordt.
 - Hemelwater dat afkomstig is van opstelplaatsen voor vrachtwagens dient apart ingezameld te worden en via een wadi of oliewater scheider af te voeren naar oppervlaktewater, danwel vuilwaterriolering.
3. Bij aanpassingen van de weg en het watersysteem dient gecontroleerd te worden of de waterafvoer goed geborgd is.

Huidige bodemopbouw

Voor het bepalen of water geïnfiltreerd kan worden in de bodem is vooral gekeken naar de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. Voor het bepalen van het grondwatercriterium is de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van belang. Voor optimale infiltratie dient de onderkant van de voorziening circa 0,7 m boven de GHG te liggen. Indien de GHG op de locatie hoger is dan 0,7 m onder maaiveld kan infiltratie alleen in combinatie met drainage of wordt het regenwater rechtstreeks afgevoerd.

Te verkrijging van betrouwbare geohydrologische gegevens is gebruik gemaakt van informatie afkomstig uit het DINO-loket van TNO en eerder in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken. Het maaiveld bevindt zich op ongeveer 9 m+ NAP. De globale bodemopbouw nabij de onderzoekslocatie bestaat uit zand. In enkele zandlagen kunnen zwakke bijmengingen met grind aangetroffen worden. Het eerste watervoerend pakket reikt tot ongeveer 50 á 60 m-mv. Tot deze diepte komt afwisselend fijn tot uiterst grof (plaatselijk grindhoudend) zand voor. Het grondwater bevindt zich op ongeveer 2 + NAP (circa 7 m-mv). Het eerste watervoerend pakket stroomt globaal in zuidwestelijke richting af. De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van infiltratie van hemelwater naar het grondwater.

De locatie is qua bodemopbouw zeer geschikt voor infiltratie mogelijkheden (de verwachting is dat deze groter is dan 9 m/dag en kunnen in principe alle typen infiltratievoorzieningen worden toegepast).

Toename verharding

Op basis van het stedenbouwkundig plan is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Hierbij is onderscheid gemaakt in wegen, daken en is een percentage aangehouden van de verhardingen op de kavels. De volgende oppervlakken zijn berekend:

Totaal perceel	12.319 m ²
Verhard totaal nieuw	6.516 m ²
Verhard totaal bestaand	5.100 m ²
Toename verharding	1.416 m ²
Onverhard	5.803 m ²

bebouwd oppervlak		
blok A		635
blok B		420
blok C		539
blok D		530
blok G - woning vrijstaand		70
blok F - 2 ¹ kap		280
		2.474
		20%

terrein verharding		
algemene verharding		3.522
blok A	tuinen	100
blok B	tuinen	100
blok C	tuinen	40
blok D	tuinen	80
blok G - woning vrijstaand	tuinen	40
blok F - 2 ¹ kap	tuinen	160
		4.042
		33%

bestaand bebouwd en terrein		
hal		2.000
romneyloods		100
verharding		3.000
		5.100
		41%

Toename verharding **1.416**

Waterberging

Voor het hemelwater dient de toename van verhard oppervlak van circa 1.416 m² gecompenseerd te worden. De watercompensatie dient te beschikken over een bergingscapaciteit van 68 m³, hierbij uitgaande van 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak.

In het geval van compensatie middels het aanbrengen van oppervlakte water, in plaats van droge waterberging, dient een oppervlak van circa 213 m² open water te worden aangebracht in het plangebied. Dit is lijn met de vuistregel van 15% van het totaal.

Hemelwater kan geborgen worden in oppervlakkige of ondergrondse berging. Oppervlakkig kan de waterberging plaatsvinden in droge bergingsvoorzieningen en op het dak van het appartementencomplex. Ondergronds kan de waterberging plaatsvinden in infiltratievoorzieningen onder de verharding en in de tuinen.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de meest voor de hand liggende methodes om water binnen het plangebied te bergen, inclusief de capaciteit die er binnen de beschikbare ruimte gerealiseerd kan worden.

mogelijkheden waterberging			
berging op de daken			niet meegenomen
wadi in groenstook			niet meegenomen
infiltratie riool			niet meegenomen
puinfundering onder wegverharding			niet meegenomen alleen
puinfundering onder parkeervoorziening - 200l/m ² voor 50% toepasbaar	800		80 parkeereilanden
infiltratie particulier infiltratieputten	5	2	niet meegenomen woning achter
droge waterberging - (lang 100m, breed 2m, talud 1:2, diep 0,5m)	200		50 app.gebouwen
			140

Conclusie

De ontwikkeling betreft de bouw van 72 woningen inclusief bijhorende, parkeervoorzieningen en infrastructuur in de omgeving. De toename aan verhard oppervlak beslaat circa 1.416 m². In het plan wordt daarom rekening gehouden met het realiseren van watercompensatie. Het plangebied kent een zandige ondergrond en heeft een diep grondwaterpeil (groter dan 5 meter minus maaiveld). Dit biedt mogelijkheden voor realiseren van een droge waterberging en overige infiltratiemogelijkheden.

Richtlijnen voor de dimensies van deze compensatie zijn door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aangegeven. De watercompensatie dient te beschikken over een bergingscapaciteit van 68 m³, uitgaande van 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak.

Voor de waterberging zijn meerdere oplossingen mogelijk. De waterberging kan bovengronds en ondergronds worden uitgevoerd. Een combinatie van deze voorzieningen dient in het vervolgproces (voor aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen) nader uitgewerkt te worden om de waterberging aantoonbaar te realiseren.

Bij lozing van het hemelwater op het oppervlaktewater is bij een toename van verhard oppervlak tussen 1.000 m² en 10.000 m² een watervergunning nodig voor werkzaamheden aan watergangen en lozingsconstructies.

Afvalwater

Afvalwater wordt conform het Gemeentelijk rioleringsplan Zeist verwerkt.

Grondwaterbeschermingsgebieden

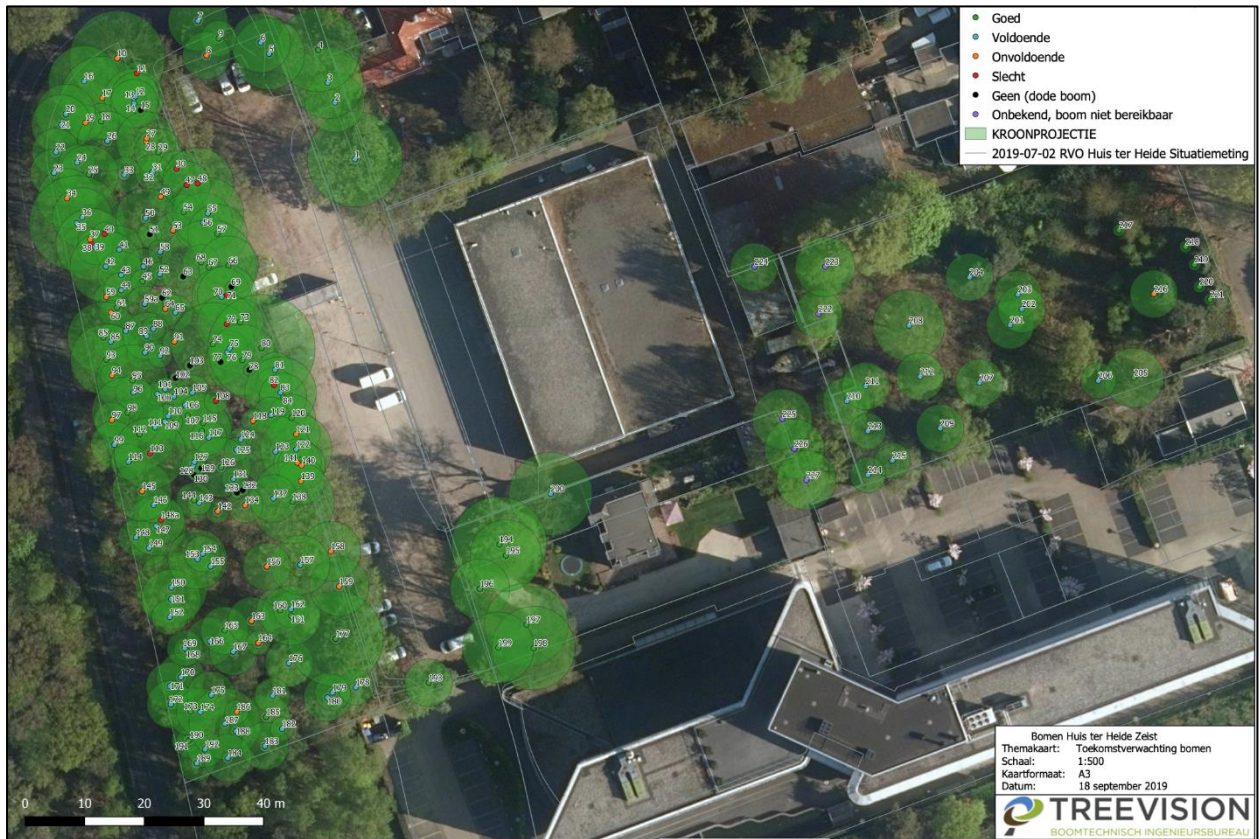
Het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied Zeist. Van uit de Provinciale Milieuvordering (PMV) Utrecht gelden er regels voor grondwaterbeschermingsgebieden. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn in de regels bepalingen opgenomen omtrent de bescherming van grondwaterbeschermingsgebieden.

5.8.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, met inachtneming van het treffen van compenserende maatregelen ten aanzien van de waterberging, het aspect water geen belemmering vormt voor de in dit uitwerkingsplan besloten ontwikkeling.

5.9 Bomen

In 2019 is door een boomtechnisch ingenieursbureau een boominspectie uitgevoerd in het plangebied. Daarbij zijn de bomen gekwalificeerd op type, afmetingen en is de kwaliteit van de bomen beoordeeld.



Afbeelding 5.3 Staat van de bomen ter plaatse van het plangebied (Bron: Treevision)

Op de Groene Kaart heeft de gemeente Zeist vastgelegd in welke delen van Zeist wel of geen kapvergunning hoeft aan te vragen om een eigen boom om te kappen. In de groene delen zijn veel van de bomen kapvergunning plichtig (in veel gevallen) en voor de overige delen hoeft veelal géén kapvergunning aangevraagd te worden.

Voor onderhavig plan ligt een deel in het groene deel, dit is de groene strook aan de Huis ter Heideweg. Voor bomen buiten het groene gebied binnen plangebied hoeven geen kapvergunning te worden aangevraagd.



Afbeelding 5.4 Uitsnede Groene Kaart Zeist (Bron: gemeente Zeist)

Binnen het groene gebied hoeven niet voor alle bomen een kapvergunning aangevraagd te worden, een en ander is vastgelegd in de bomenverordening Zeist 2016. Kortweg komt het neer op dat binnen de groene gebieden hoeft u geen kapvergunning aan te vragen voor:

1. een dode boom
2. een boom die op 1,30 meter hoogte een omtrek heeft van minder dan 80 centimeter
3. de volgende boomsoorten:
 - a. berken
 - b. wilgen en populieren die niet geknot zijn
 - c. schubconiferen met een stamomtrek van minder dan 1,50 meter (gemeten op een hoogte van 1,30 meter) die behoren tot de soorten:
 - d. Chamaecyparis (schijncypres)
 - e. xCupressocyparis (leylandcypres)
 - f. Platycladus (Japanse levensboom)
 - g. Thuja (levensboom)
 - h. Thujopsis (Hiba cypres)

In de eerder vastgestelde uitwerkingsregels van het bestemmingsplan staat *“indien er in de bosstrook langs de Huis ter Heideweg bomen worden gekapt dienen deze conform de daarvoor geldende, gemeentelijke regels te worden gecompenseerd”*.

De groenstrook aan de Huis ter Heideweg zal voor een groot deel behouden blijven. Wel zal de nieuwe weg aansluitend op Huis ter Heide weg moeten worden gerealiseerd en ook het onderliggende gebouw. Hiervoor zullen de bomen worden gecompenseerd.

In de aan te vragen omgevingsvergunning zal exact worden bepaald welke bomen gekapt moeten gaan worden. Tevens zal dan de compensatie nader worden onderbouwd met onder andere de posities, types etc. De compensatie danwel herplant zal voldoen aan de richtlijnen geformuleerd in de bomenverordening Zeist 2016.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

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

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

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

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

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 10 kilometer afstand van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.6.2.1 en bijlage 10 van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 14 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.10.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent het onderkelderen van gebouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
Deze regel is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de belangen van de drinkwaterwinning.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het uitwerkingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Groen (Artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen. Alsmede voor het behoud van een groenstrook met landschappelijke en ecologische waarden te plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'.

Op en in gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte
Licht- en andere masten	10 m
Beeldende kunst	4 m
Speelvoorzieningen	4 m
Overige andere bouwwerken	3 m

Verkeer (Artikel 4)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, parkeerstroken en –voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, watergangen en bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en beeldende kunst.

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend worden gebouwd; ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken en nutsvoorzieningen zoalsabri's en telefooncellen en andere bouwwerken, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en –regelinstallaties en straatmeubilair.

Wonen (Artikel 5)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven, waterhuishouding, parkeervoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde vrijstaande en half vrijstaande woningen.

Op en in gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluiten woningen, aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen en andere bouwwerken, zoals erf- en perceelsafscheidingen en tuinmeubilair worden gebouwd.

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in de bouwregels voor 'hoofdgebouwen', 'aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen' en 'andere bouwwerken'.

Wonen - Gestapeld (Artikel 6)

De voor 'Wonen – Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven, waterhuishouding, parkeervoorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen en ondergrondse parkeergarages met bijbehorende voorzieningen.

Op en in gronden met de bestemming 'Wonen – Gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen met bijbehorende bergingen, aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen en andere bouwwerken, zoals erf- en perceelsafscheidingen en tuinmeubilair worden gebouwd.

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in de bouwregels voor 'hoofdgebouwen', 'aan- of uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen' en 'andere bouwwerken'.

Met de uitwerkingsregel zoals opgenomen in artikel 2.9, onder C, sub I van het 'Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.', is beoogd te borgen dat ook daadwerkelijk wordt gecompenseerd wanneer er in de bosstrook langs de Huis ter Heideweg bomen worden gekapt. Daarvoor biedt de bomenverordening van de gemeente Zeist geen absolute garantie. Daarin is de herplantverplichting namelijk gekoppeld aan de vergunningplicht (kapvergunning). Deze vergunningplicht geldt alleen in de aangewezen Groene gebieden, die

eens per 5 jaar door het College worden vastgesteld. De redengeving voor aanwijzing als groengebied is niet per definitie gelijk aan de waarborg die in de Uitwerkingsplicht voor Huis ter Heide Zuid is beoogd. In deze Uitwerkingsplicht heeft de Raad voorgeschreven dat een uitwerking waarvoor bomen moeten worden gekapt in de bosstrook langs de Huis ter Heideweg, wat de Raad betreft alleen aanvaardbaar is als kap wordt gecompenseerd (ook in het geval deze bosstrook niet langer als Groengebied wordt aangewezen).

Om de compensatie juridisch te kunnen garanderen is onderstaande regeling opgenomen binnen de bestemming 'Wonen – Gestapeld'.

Specifiek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – herplant bomen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gestapelde woningen slechts wordt verleend indien er een plan voor herplant van de te vellen bomen als voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, met dien verstande dat:

1. de herplant van de te kappen bomen uitsluitend geldt voor bomen waarvoor een velverbod geldt conform de 'Bomenverordening Zeist 2016' zoals deze geldt ten tijde van de vaststelling van dit uitwerkingsplan;
2. een plan voor herplant niet noodzakelijk is indien aangetoond kan worden dat er geen sprake is van het kappen van bomen waarvoor een velverbod geldt conform de 'Bomenverordening Zeist 2016' zoals deze geldt ten tijde van de vaststelling van dit uitwerkingsplan.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten en plankosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening en via de anterieure overeenkomst. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zeist. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Vooroverlegpartners

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid (*versie juli 2020*) toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Rijkswaterstaat
- Vitens
- Veiligheidsregio Utrecht
- Stichting Milieuzorg Zeist

Tevens is het concept uitwerkingsplan toegezonden aan de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide en het Buurtcomité Korte Poot Veilig.

In bijlage 15 is het verslag van het vooroverleg opgenomen.

8.2 Inspraak

Op 21 november 2018 heeft RV&O een participatie bijeenkomst gehouden bij Abrona Restaurant & Zalencentrum 't Lichtpunt in Huis ter Heide voor belanghebbenden. Voor de participatiebijeenkomst zijn er met verschillende organisaties en belanghebbende initiërende gesprekken geweest. Op verzoek is de presentatie digitaal verstrekt aan de genodigden. Van de participatieavond is een verslag rondgestuurd op 27 november 2018.

Op 13 mei 2019 is gezamenlijk met de gemeente Zeist een informatieavond gehouden over de ontwikkeling op Huis ter Heide Zuid, Huis ter Heide West en het verkeer.

Aansluitend is op 3 juni 2019 een vervolg (thema) avond over verkeer en 19 juni 2019 over Huis ter Heide West gehouden, beide door de gemeente Zeist. Op 3 juli 2019 is de uitslag van deze vervolgvondens gepresenteerd met daarbij ook Huis ter Heide Zuid.

Tot slot hebben op 2 en 3 september 2020 inloopavonden plaatsgevonden. Tijdens deze inloopavonden is de laatste versie van het plan gepresenteerd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan het voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er door een aantal belanghebbenden zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de in bijlage 16 opgenomen zienswijzennota.

8.4 Vaststelling uitwerkingsplan

De raad heeft op 22 februari 2022 het uitwerkingsplan gewijzigd vastgesteld. Tijdens het proces om te komen tot een raadsbesluit, is gebleken dat aanvulling van de toelichting op twee onderdelen gewenst is.

Eenzijds betreft het een geactualiseerde berekening van de stikstofdepositie. Anderzijds betreft het de toets aan de algemene bepalingen van het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.

Hiervoor is een notitie opgesteld, als aanvulling op de toelichting van het uitwerkingsplan. De notitie is als bijlage 17 toegevoegd.

Ten aanzien van de geactualiseerde stikstofberekening wordt opgemerkt dat het hier uitsluitend gaat om een stikstofberekening voor de toekomstige gebruiksfase. In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is de aanlegfase van de ontwikkeling achterwege gelaten. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijke veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing mogen worden gelaten. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop en aanleg en ander werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt. Concreet betekent dit dat de aanlegfase sinds het in werking treden van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering niet meer berekend hoeft te worden.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 2 Second opinion verkeerskundig onderzoek

Bijlage 3 **Quickscan verkeersafwikkeling ovonde Zandbergenlaan -
Blanckenhagenweg**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 8 **Verantwoording groepsrisico**

Bijlage 9 Advies Veiligheidsregio Utrecht

Bijlage 10 AERIUS berekening

Bijlage 11 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 12 Nader onderzoek hazelworm en vleermuizen

Bijlage 13 Watertoetsresultaat

Bijlage 14 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 15 **Verslag vooroverleg uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid**

Bijlage 16 **Zienswijzennota**

Bijlage 17 Aanvullingen uitwerkingsplan