

TOELICHTING

VAN HET
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

VAN REENENWEG

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.378

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPVanReenenweg-VO01

Datum : juni 2021

Versie : 5.3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Nieuwe situatie	11
3	BELEIDSKADER	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Regionaal beleid	22
3.5	Gemeentelijk beleid	23
4	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Geluid	30
4.3	Bodem	32
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Externe veiligheid	36
4.6	Bedrijven en milieuzonering	39
4.7	Water	40
4.8	Ecologie	43
4.9	Archeologie	46
4.10	Cultuurhistorie	49
4.11	Duurzaamheid	50
4.12	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving	53
5	JURIDISCHE ASPECTEN	55
5.1	Algemeen	55
5.2	Opbouw regels en verbeelding	56
5.3	Toelichting op de artikelen	57
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
7.1	Vorbereidingsfase	61
7.2	Ontwerpfase	61
7.3	Vaststellingsfase	61

Bijlagen bij toelichting:

1. EcoReest, 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van: Van Reenenweg te Zeist', 29 september 2016;
2. Ecogroen bv, 'Quickscan natuurtoets De Molen, Zeist', 27 september 2018;
3. Salisbury Archeologie bv, 'Zeist-Achter Van Reenenweg 50 (gem. Zeist) – Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO-O)', 20 april 2020;
4. Resultaten en samenvatting digitale watertoets, 25 maart 2020;
5. Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling, 'AERIUS-berekening Van Reenenweg 50 te Zeist (DE MOLEN)', 31 maart 2020;
6. mRO b.v., 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Van Reenenweg, Zeist, 23 juli 2020;
7. Voorbereidingsbesluit art. 7.19 Wet milieubeheer Bestemmingsplan "Van Reenenweg", 1 juni 2021.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op initiatief van Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling is voor het binnenterrein achter de Van Reenenweg 50-52 te Zeist een woningbouwplan opgesteld. Het plan voorziet in de herinrichting van de gronden die momenteel deels in gebruik zijn door bedrijvigheid (o.a. een bedrijf in tweedehands paneeldeuren). Omdat voorheen hier diervoederhandel Schuurman-De Molen was gevestigd, is de locatie ook wel bekend onder 'De Molen'.

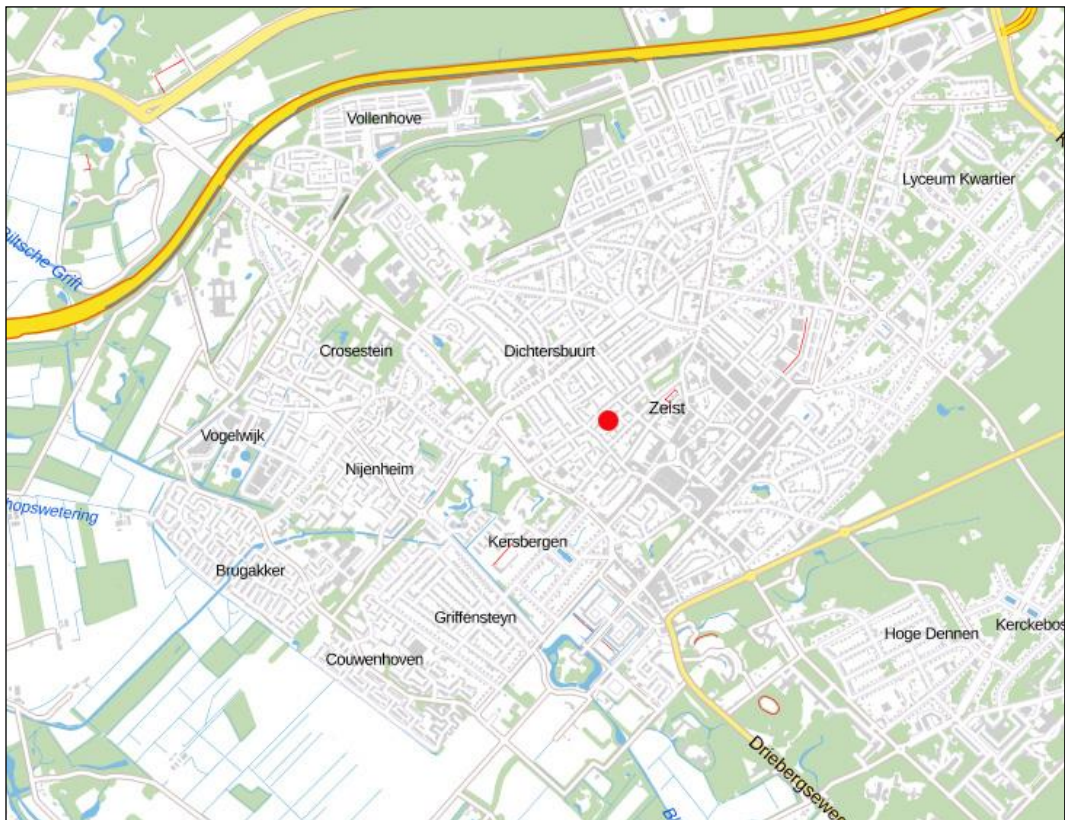
Voor het gebied is een verkavelingsmodel opgesteld dat uitgaat van maximaal 21 nieuwe woningen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn deze woningen niet toegestaan. Om de woningen en bijbehorende herinrichting van het gebied mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Van Reenenweg' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde herontwikkeling van het gebied 'De Molen'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het centrum van Zeist en maakt deel uit van het Bloemenkwartier. Het betreft een binnenterrein tussen de Van Reenenweg 50-52 en de Hortensialaan 1D-7.

Dit binnenterrein heeft een totale omvang van ruim 3.700 m² en heeft betrekking op diverse percelen bekend onder gemeente Zeist, sectie H, nummers 3705, (deels) 3697, 3694, 4755, 5578, 5861 en nummers 3672, 3673 en 3674. Het gebied wordt daarmee omsloten door diverse achter- en zijerven van aangrenzende grondgebonden woningen. De Van Reenenweg zorgt daarbij voor een begrenzing van het plangebied in het westen, de Hortensialaan in het oosten en de Oude Arnhemseweg in het zuiden.

In bijgaande figuren 1 en 2 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op de topografische kaart



Figuur 2: Ligging van het plangebied op een luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' dat op 4 december 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld en bij het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 19 juni 2013 onherroepelijk is. In figuur 3 is een uitsnede van de bijbehorende verbeelding opgenomen.



*Figuur 3: Uitsnede geldende bestemmingsplannen in relatie tot het plangebied (in rood)
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Een groot deel van de gronden heeft weliswaar de bestemming 'Wonen' (artikel 13 van de bijbehorende regels) en is daarmee bestemd voor wonen, tuinen en erven. Bebouwing in de vorm van woningen is echter uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken toegestaan. Binnen het plangebied is dit uitsluitend aan de Hortensialaan het geval, waarbij een nadere bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' is opgenomen.

Een deel van de deze gronden is bovendien nader aangeduid met 'bedrijf' of 'detailhandel'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' mag de woning (en/of de bijgebouwen) ook mede gebruikt worden voor een bedrijf en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is het medegebruik van de woning (en/of de bijgebouwen) ook voor de functie detailhandel toegestaan.

Daarbij is een klein deel van de gronden grenzend aan de Van Reenenweg, de Hortensialaan en de Oude Arnhemseweg bestemd als 'Tuin'. In deze bestemming zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan.

Verder zijn de gronden in het zuidwesten belegd met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2' omdat de locatie is gesitueerd in een archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. De onderzoeksplicht / vergunningplicht is ook uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het plan omvat de nieuwbouw van maximaal 21 nieuwe woningen. Hoewel een groot deel van het plangebied reeds de bestemming 'Wonen' heeft, laten de bouwregels geen nieuwe woningen toe. Reden is dat er in het 'binnengebied' geen bouwvlak is opgenomen.

Om het woningbouwplan op het binnenterrein tussen de Van Reenenweg en de Hortensialaan mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied, alsook de nieuwe situatie (de planontwikkeling).

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst kort ingegaan op de locatie in groter verband. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.1.1 Historie

Zeist ligt op een interessante locatie in Nederland, te weten op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het is een overgang van hoog naar laag, respectievelijk droog en nat. Van oorsprong is de rand van de Utrechtse Heuvelrug een erg aantrekkelijk vestigingsgebied. Dit is onder andere zichtbaar aan de vele buitenplaatsen die vanaf de 19^e eeuw binnen de gemeente ontwikkeld werden. Zeist ontwikkelde zich mede hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'. De aanwezigheid van Slot Zeist (vanaf de 17^e eeuw) heeft hierbij ook een belangrijke rol gespeeld.

Ten noorden van het slot, op de locatie van de voormalige slottuinen, is vanaf 1900 een winkelgebied ontstaan dat in de loop der tijd is uitgegroeid tot een regionaal winkelgebied. De Slotlaan is daarbij nog steeds een duidelijk herkenbaar overblijfsel van de Slottuinaanleg.

Rondom het winkelgebied zijn vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw verschillende woongebieden ontstaan. In deze zogenaamde 'Schil' komt vanwege de nabije ligging van het winkelgebied van oudsher ook de nodige menging van functies voor. Dit is onder andere in het Bloemenkwartier het geval. Deze wijk ligt westelijk van het centrumgebied, waar het plangebied aan de Van Reenenweg deel van uitmaakt.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

Stedenbouwkundige structuur

De Bloemenbuurt bestaat uit een overwegend rechtlijnige structuur van smalle straten, waarlangs vooral (kleinere) arbeiderswoningen dicht op elkaar staan. Over het algemeen is er sprake van twee-aaneen gebouwde woningen (2-onder-1-kap woningen) en meeraangebouwde woningen (rijwoningen). De woningen staan soms dicht op de straat waarbij geen ruimte is voor voortuinen. De woningen zorgen daarmee voor een gesloten gevelbeeld met relatief strakke rooilijnen. De woningen hebben één of twee bouwlagen en zijn in de meeste gevallen voorzien van een kap. Platte daken komen echter ook voor. Per straat vertonen de woningen grote overeenkomsten in gevelgeleding, gevelindelingen en massaopbouw.

Naast de woonfunctie zijn er maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals de St. Josephkerk, een aantal schoolgebouwen en een zorginstelling. De grootschalige maatschappelijke instellingen aan de Rozenstraat accentueren het hart van de buurt, in zowel ruimtelijk opzicht als in sociaal-cultureel opzicht.

De Oude Begraafplaats aan de Bergweg, tezamen met de nabijgelegen Watertoren, vormen bovendien een waardevol (groen)element binnen de wijk.

Aan de Van Reenenweg bevindt zich temidden van het omringende woongebied een deelmilieu dat sterk gedomineerd wordt door bedrijvigheid. De bedrijfsfuncties zijn grotendeels ondergebracht in grootschalige bedrijfsgebouwen, in combinatie met een

markante industriële architectuur. De dominerende positie van de bedrijfsfunctie wordt versterkt door het feit dat aan de andere zijde van de Van Reenenweg een begraafplaats ligt.

Ontsluiting en parkeren

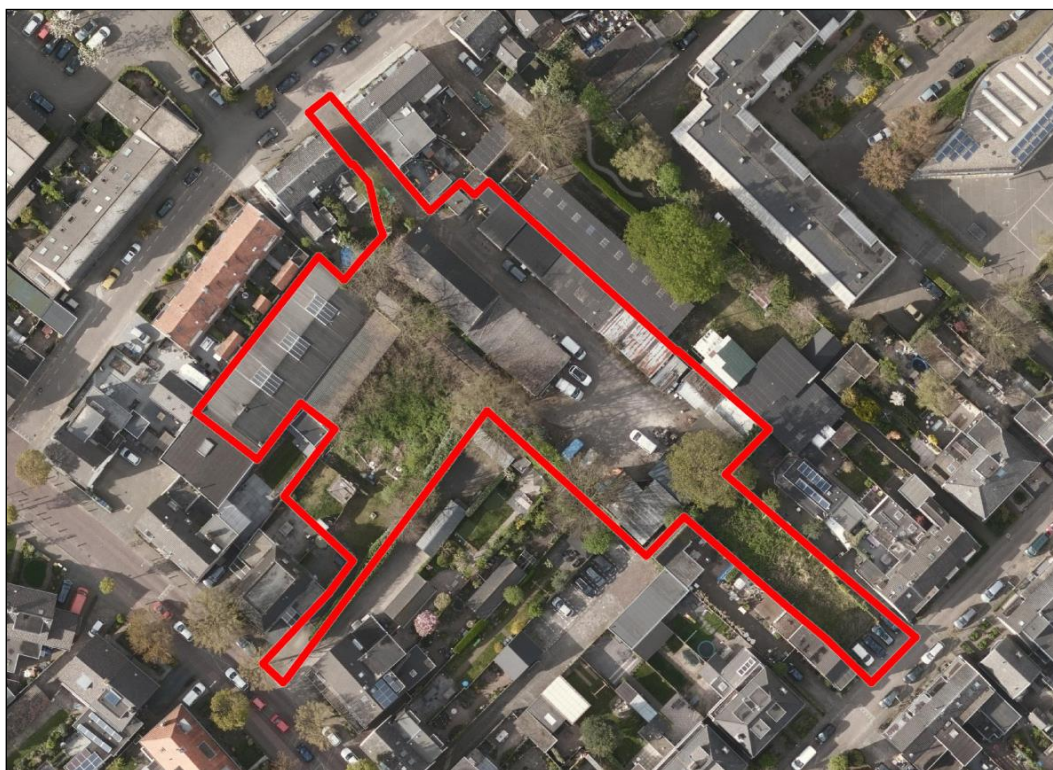
In de wijk zijn de bestaande wegen vooral als verblijfsgebieden te typeren. De Van Reenenweg en de Oude Arnhemseweg fungeren daarbij min of meer als ontsluitingsweg voor de buurt. De Van Reenenweg sluit in het zuiden aan op de Utrechtseweg en de Oude Arnhemseweg sluit in het westen aan op de Schaerweijdelaan. De Utrechtseweg en de Schaerweijdelaan zijn als wijkontsluitingswegen een belangrijke schakel in de verkeersafwikkeling in het westelijk deel van de kern Zeist.

De genoemde smalle straten in de Bloemenbuurt, gecombineerd met de aanwezige woningen, zorgen voor een relatief hoge parkeerdruk in de buurt. Parkeren vindt daarbij vooral op straatniveau plaats. Ook komt in het de wijk parkeren op eigen erf voor.

2.1.3 Beschrijving plangebied

Het plangebied heeft betrekking op een gebied van ruim 3.700 m² groot, gelegen tussen de Van Reenenweg, Oude Arnhemseweg en Hortensialaan. Het betreft een open terrein met diverse opstallen die momenteel voor bedrijvigheid (o.a. een bedrijf in tweedehands paneeldeuren) in gebruik zijn.

In totaal gaat het om ca. 1.170 m² aan gebouwen. Ook staan er diverse containers op het terrein. Verder is het gebied in gebruik als tuin, parkeerplaats en opslagterrein.



Figuur 4: Huidige situatie op de luchtfoto, ingezoomd

Het gebied wordt daarbij omsloten door diverse achter- en zijerven van aangrenzende grondgebonden woningen aan de Van Reenenweg, Oude Arnhemseweg en Hortensialaan.

Het terrein is te bereiken door een in- en uitrit tussen de bestaande woningen aan de Van Reenenweg (nrs. 50 en 52) en een relatief smal pad tussen de bestaande woningen aan Oude Arnhemseweg (nrs. 78 en 80).

Vanuit oostelijke richting is het 'binnenterrein' te bereiken via onbebouwde gronden aan de Horsensialaan, ter hoogte van de bestaande woningen op nr. 1D en nr. 7.

Bijgaande figuren geven een indruk van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 5: Huidige situatie Van Reenenweg, gezien vanuit het zuiden (bron: Google Streetview)



Figuur 6: Entree plangebied aan de zijde van de Van Reenenweg (bron: Google Streetview)



Figuur 7: Huidige situatie Oude Arnhemseweg, gezien vanuit het westen (bron: Google Streetview)



Figuur 8: Entree plangebied aan de zijde van de Hortensialaan (bron: Google Streetview)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Het initiatief

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied de bestaande opstallen te slopen en het gebied te herontwikkelen voor woningbouw. Hiervoor is een concreet verkavelingsplan opgesteld dat uitgaat van maximaal 21 woningen: 4 grondgebonden woningen en 17 appartementen (gestapelde woningen).

Uitgegaan wordt van (koop)woningen in diverse typologieën: 4 woningen in het dure segment, 11 woningen in het 'midden' segment en 6 woningen in het goedkopere segment.



Figuur 9: Overzicht te slopen bebouwing (bron: RCBouwplan b.v., bewerkt mRO)



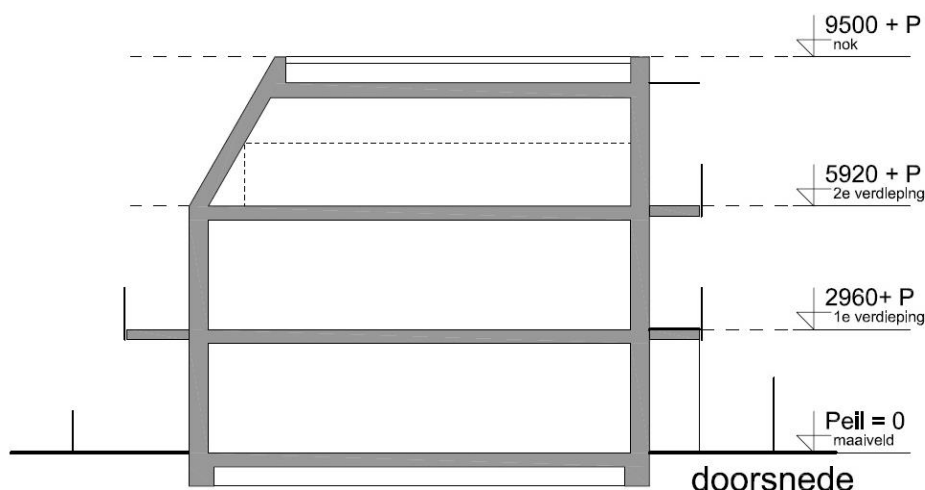
Figuur 10: Verkavelingsopzet nieuw woningbouwplan in het plangebied (bron: Architectenbureau Goran Zivkovic)

2.2.2 Verkavelingsopzet

Zoals aangegeven wordt uitgegaan van een nieuw woningbouwplan met maximaal 21 woningen. In het nu voorliggende plan wordt uitgegaan van vier rijwoningen in het zuidwestelijk deel van het plangebied en één woonblok in het noordoostelijk deel.

De woningen zijn allemaal met de voorgevel op een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg georiënteerd. In figuur 10 is dit in beeld gebracht.

De twee afzonderlijke bouwmassa's bestaan uit twee bouwlagen met daarboven een kap. Dit geldt dus ook voor het woonblok in het noordoosten, waarvoor geldt dat op de begane grond 5 woningen zijn voorzien (inclusief inpandige bergingen), op de 1^e verdieping 7 woningen en op de 2^e verdieping (onder de kap) 5 woningen. Aan de noordwestzijde van dit woonblok is een lift en trappenhuis voorzien.



Figuur 11: Doorsnede woonblok met appartementen (bron: Architectenbureau Goran Zivkovic)

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting en verkeersgeneratie

Het nieuwe woningbouwplan is voor het gemotoriseerde verkeer bereikbaar middels de bestaande inrit vanaf de Van Reenenweg. Via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg over het terrein worden de woningen ontsloten. Deze weg wordt uitgevoerd als één-richtingsweg en sluit in het oosten aan op de Hortensialaan. De weg heeft naast een verkeersfunctie een verblijfsfunctie. De weg is relatief smal, waarbij geen onderscheid is gemaakt voor rijbaan en fietsers, de kruisingen zijn gelijkwaardig en er worden snelheidsremmende maatregelen toegepast. Er geldt een maximum snelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom. Dit sluit aan met de omliggende wegen.

Uiteraard kan de nieuw aan te leggen weg ook door langzaamverkeer gebruikt worden.

De nieuwe weg is zodanig ontworpen dat de nooddiensten (brandweer, ambulance, etc.) en vuilniswagens alle woningen goed kunnen bereiken. Daarbij wordt de entree aan de Van Reenenweg uitgevoerd met verkeersvriendelijke trottoiropsluiters.

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Op grond van CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen) zijn aangegeven, blijkt dat met betrekking tot de beoogde type woningen en doelgroep rekening gehouden moet worden met gemiddeld ca. 5,5 motorvoertuigen per etmaal / per woning voor de appartementen en gemiddeld 7 motorvoertuigen per etmaal / per woning voor de rijwoningen. Dit kencijfer is gebaseerd op de in de CROW gehanteerde uitgangspunten¹.

Omdat met het beoogde woningbouwplan uitgegaan wordt van maximaal 17 appartementen en 4 rijwoningen, betekent dit dat rekening gehouden moet worden met ca. 121 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betreft een relatief kleine hoeveelheid verkeer, welke zonder noemenswaardige problemen op zal gaan in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet, waaronder de Van Reenenweg, Hortensialaan en de Oude Arnhemseweg. Daarbij moet in ogenschouw genomen worden dat de voormalige bedrijvigheid binnen het plangebied ook voor de nodige verkeersbewegingen zorgde. Met het wijzigen van de bijbehorende bedrijfsbestemming zullen deze (mogelijke) verkeersbewegingen verdwijnen.

Parkeren

Zoals ook in paragraaf 3.5.5 wordt aangegeven moet het nieuwe woningbouwplan voldoen aan de gemeentelijke parkeerbeleidsnota. In deze 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004) is een parkeernorm per woning aangegeven. Deze norm kan per woning verschillen en is afhankelijk van de locatie (het zogenaamde type woonmilieu: centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. Op basis van deze nota (en uitgaande van 21 woningen, verschillende typen en prijsklassen) dienen binnen het plangebied minimaal 39,5 (afgerond 40) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In tabel 1 is dit in beeld gebracht.

Functie / type woning	Aantal	Norm (parkeerplaats per woning)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Woningen goedkope segment	6	1,7	10,2
Woningen midden segment	11	1,9	20,9
Woningen dure segment	4	2,1	8,4
Totaal	21		39,5

Tabel 1: Parkeerbehoefte woningbouwplan in het plangebied, het 'binnengebied' tussen de Van Reenenweg en de Hortensialaan

Daarbij dient een deel van de te realiseren parkeerplaatsen publiek toegankelijk te zijn. In de parkeernota wordt dit benoemd als het 'aandeel bezoekers' (0,3 pp per woning). Ook zal een tweetal bestaande parkeerplaatsen aan de Hortensialaan als gevolg van de aansluiting met de nieuwe ontsluitingsweg binnen het plangebied

¹ Uitgegaan is van 'koop, appartement, midden/goedkoop' alsook 'koop, huis, tussen/hoek', matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom

verdwijnen. Deze twee parkeerplaatsen dienen gecompenseerd te worden. In totaal dient het nieuwe plan ruimte te bieden aan minimaal 42 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zodat deze ook voor bezoekers toegankelijk zijn. In het plan is hieraan als volgt invulling gegeven.

Uitgegaan wordt van twee 'parkeerpleinen' met zogenaamde haaksparkerplaatsen, gelegen in het noordwesten en zuidoosten van het plangebied. Deze bieden ruimte aan 14 respectievelijk 15 parkeerplaatsen. Parallel aan de nieuw aan te leggen centrale de ontsluitingsweg worden nog eens 12 langsparkerplaatsen voorzien. Dit betekent dat in totaal 41 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn. In figuur 10 is dit in beeld gebracht.

Bij één grondgebonden woning kan op eigen terrein worden geparkeerd, aan de zijde van de Oude Arnhemseweg. Hoewel er op dit deel van het perceel ruimte is om 2 auto's te stallen, dient deze situatie in de parkeerberekening als maximaal één volwaardige parkeerplek meegenomen te worden.

Binnen het plangebied is daarmee in totaal ruimte voor 42 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat het nieuwe woningbouwplan ook bezien vanuit het aspect parkeren uitvoerbaar is.

2.2.4 Planologische vertaling van de nieuwe situatie

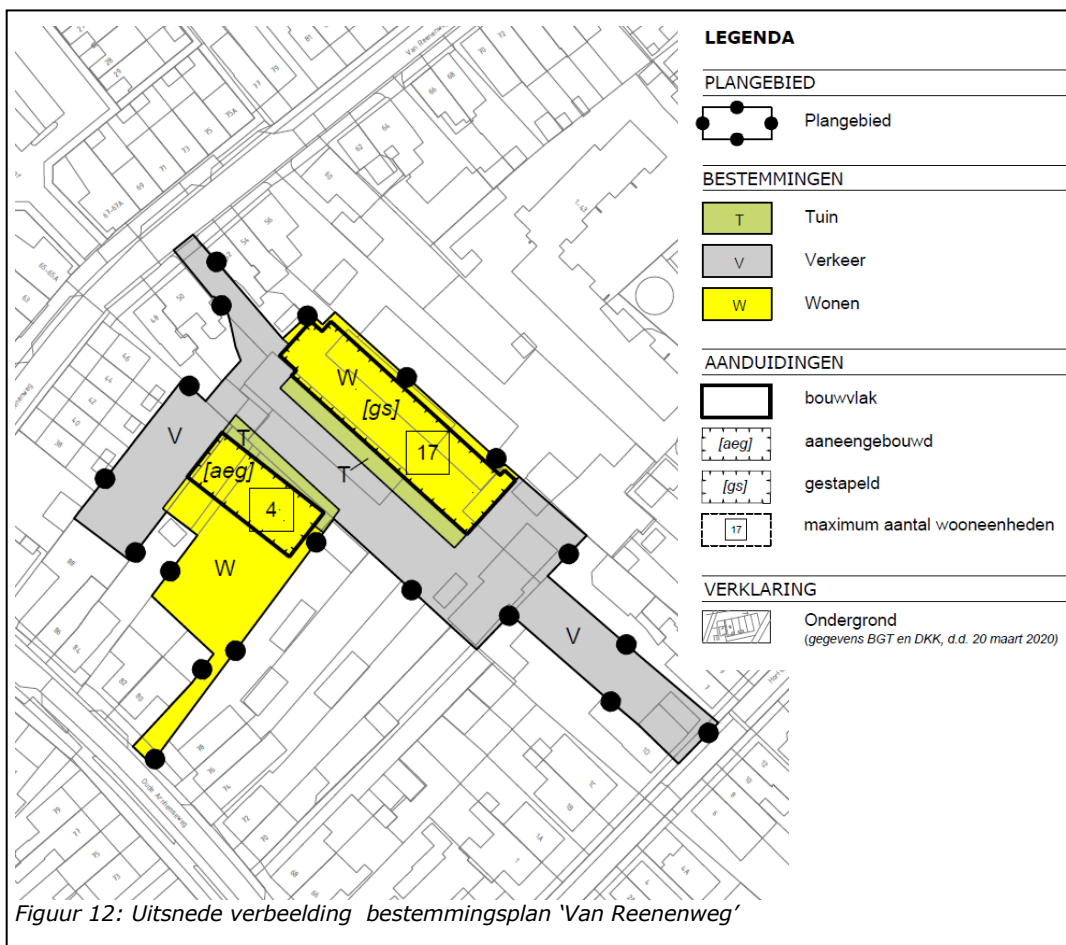
De nieuw te bouwen woningen worden middels de bestemming 'Wonen', gecombineerd met bouwvlakken en diverse bouwaanduidingen op de verbeelding mogelijk gemaakt. In totaal zijn daarbij maximaal 21 woningen toegestaan.

De beoogde verdeling van het type woningen uit het verkavelingsplan zijn middels nadere bouwaanduidingen vastgelegd. Zo zijn de appartementen in het noordoostelijk gelegen woongebouw specifiek aangeduid met 'gestapeld' [*gs*]. Deze mogen niet op een andere locatie binnen het plangebied gebouwd worden. De grondgebonden woningen in het zuidwestelijk deel van het plangebied zijn voorzien van de aanduiding 'aaneengebouwd' [*aeg*].

De twee nieuwe woonblokken dienen vervolgens binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken gebouwd te worden. Daarbij ligt ook het aangeduide maximum aantal wooneenheden vast. Hiermee wordt rechtszekerheid geboden naar de omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied.

Verder zijn de onbebouwde (voor)tuinen van de woningen bestemd als 'Tuin' en is de ontsluitingsweg over het terrein, evenals de openbare parkeerplaatsen, bestemd als 'Verkeer'.

In bijgaande figuur 12 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal beleid (paragraaf 3.4), en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plan

In relatie tot de beoogde nieuwe woningbouw in het gebied aan de Van Reenenweg in Zeist is vooral het nationale belang 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' van belang.

Het uitgangspunt van het onderhavige plan is het ontwikkelen van duurzame en betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, wat tot uitdrukking komt in de realisatie van verschillende woningtypen. Uitgegaan wordt van maximaal 21 woningen (4 grondgebonden woningen en 17 appartementen/ gestapelde woningen), onderverdeeld in 4 woningen in het dure segment, 11 woningen in het 'midden' segment en 6 woningen in het goedkopere segment.

Hiermee sluit het voorliggende plan goed aan op dit nationale belang. Daarnaast staat het plan geen andere nationale belangen in de weg en kan er uit een nationaal perspectief positief gekeken worden naar het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij in de regel om onderwerpen met een hoog abstractie- en schaalniveau, zoals:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Relatie met het plangebied

In het voorliggende woningbouwplan wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 21 nieuwe woningen op het binnenterrein aan de Van Reenenweg in Zeist. Daarmee is sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Behoefte

De relevante woningmarkt (woonregio) voor de gemeente Zeist is de regio Utrecht. De regionale behoefte is nader onderbouwd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio Utrecht hoog is en voorlopig ook hoog blijft. Uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht blijkt dat door het toenemend aantal huishoudens tot 2040 nog ongeveer 165.000 extra woningen nodig zijn om aan de volledige behoefte te voldoen.

De woningmarktmonitor van de provincie Utrecht, die jaarlijks wordt bijgewerkt en inzicht geeft in de belangrijkste ontwikkelingen voor de woningmarkt relevante thema's, waaronder woningbehoefte en plancapaciteit, geeft eenzelfde beeld (<http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/behoefte-en-plannen>). Uit deze woningmarktmonitor blijkt dat er in de regio U16 (waartoe Zeist behoort) in 2020 een tekort aan 26.400 woningen was en dit tekort voor de periode 2020-2024 oploopt naar 30.200 woningen.

In januari 2021 is de nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld (zie ook paragraaf 3.5.2). Uit deze woonvisie blijkt dat de verwachting bestaat dat de druk op de woningmarkt in Zeist ook hoog blijft. Met andere woorden, er is sprake van een actuele (regionale) behoefte.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro. Het gaat in dit geval om een herontwikkelingslocatie in de kern Zeist.

Op grond van bovenstaande motivering en beschrijving wordt geconcludeerd dat het plan binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking past.

3.2.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke

situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen 'Stedelijk gebied' ligt.

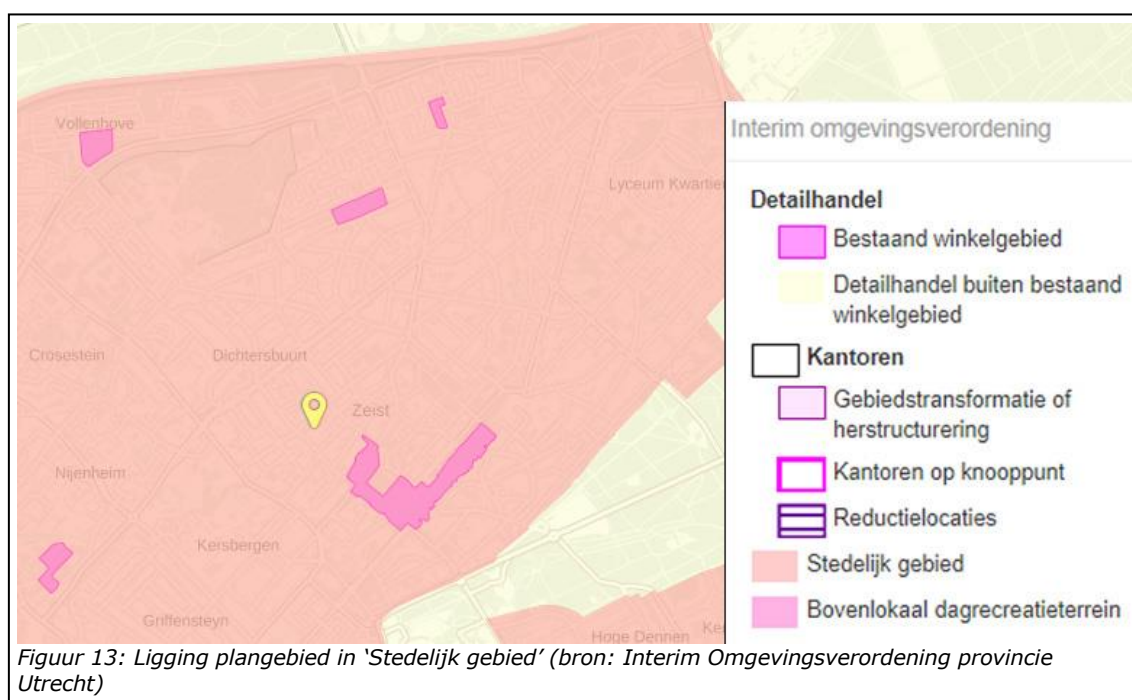
3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de Omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen en instructieregels).

Vooraf het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang.

Aangezien de planlocatie aan de Van Reenenweg is aangewezen als 'stedelijk gebied' (zie figuur 13) wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan. Het gaat in dit geval om een herontwikkelingslocatie in de kern Zeist.



Bovendien wordt in het voorliggende woningbouwplan uitgegaan van maximaal 21 woningen in verschillende woningtypen (4 grondgebonden woningen en 17 appartementen/ gestapelde woningen). Van dit aantal te bouwen woningen vallen 4 woningen te scharen onder het dure segment, 11 woningen in het 'midden' segment en 6 woningen in het goedkopere segment.

Daarmee wordt tevens voldaan aan het vastgestelde provinciale programma Wonen en werken, dat uitgaat van afspraken waarbij tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en -middensegment worden gebouwd.

Bovendien geldt op grond van artikel 4.1 van de Omgevingsverordening ('Instructieregel bereikbaarheid') dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ingegaan moet worden op het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan. In paragraaf 2.2.3 wordt hierop nader ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en lange termijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan

'Waterkoers 2016-2021'. 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 het HDSR samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

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

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.

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.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

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

Relatie met het plan

Met voorliggend bestemmingsplan 'Van Reenenweg' worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt, op een locatie die momenteel nog in gebruik is door diverse vormen van bedrijvigheid.

De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Dat houdt dus maatwerk in. Het aantal woningen volgt op de keuze voor kwaliteit. Met de herontwikkeling van het binnenterrein aan de Van Reenenweg wordt daarbij aangesloten op de omringende en nabijgelegen woonfunctie.

Ook wil de gemeente Zeist de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen.

Het mogelijk maken van in totaal 21 woningen in diverse typologieën (zowel in het dure, middeldure alsook goedkopere segment) en daarmee woningen voor diverse doelgroepen, past binnen deze uitgangspunten.

3.5.2 Woonvisie 2021 – 2025 Zeist

De gemeenteraad heeft in januari 2021 de nieuwe woonvisie vastgesteld, een actualisatie van de woonvisie uit 2016. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Bijzondere doelgroepen
- Nieuwbouw en differentiatie

- Sociale huur
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid
- Uitdagingen in de wijk

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Hiermee is een bandbreedte gecreëerd waarbinnen partijen in samenwerking kunnen komen met voorstellen om zowel bestaande situaties aan te passen, als om nieuwe plannen te realiseren.

De gemeente 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 kijkend 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.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er geen grote tekorten zijn aan bepaalde woningtypen. Maar er zijn wel doelgroepen die moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is hierbij één van de grootste problemen. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, zal een deel ook in de betaalbare categorie moeten vallen voor mensen met een laag en midden inkomen. Naast kijken naar de totale woningmarkt, richt de gemeente zich op de samenstelling van wijken. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk. Dit vraagt een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de ambitie om voldoende betaalbare woningen in de gemeente te realiseren.

Net als in de vorige woonvisie houdt de gemeente vast aan de woningdifferentiatie voor heel Zeist. Bij nieuwbouw is gedifferentieerd bouwen dan ook het uitgangspunt, met een accent op het middensegment. Hierdoor moet er meer aanbod ontstaan voor doelgroepen die nu het meest in de knel zitten, zoals starters, middeninkomens en ouderen. In bijlage 1 van de Woonvisie is een gewenst woningdifferentiatie opgesteld dat uitgaat van:

- 20% tot 30% sociale huur;
- 25% tot 30% middeldure koop (laag) / middeldure huur;
- 25% tot 30% middeldure koop (hoog) / dure huur;
- 20% - 25% duur.

Daarbij is bepaald dat bij projecten tot 40 woningen gekozen kan worden voor een volledige verdeling van goedkope, middeldure en dure woningen, of een volledig programma in het middensegment.

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Afhankelijk van de grootte van het project, kan college of raad besluiten tot een mogelijke afwijking van de gestelde differentiatie.

Relatie met het plan

Onderhavig plan gaat uit van in totaal 21 woningen (4 rijwoningen en 17 appartementen) in het middensegment. Hiervan vallen 10 woningen onder middeldure koop (laag)/ middeldure huur en 11 woningen onder middeldure koop

(hoog)/ dure huur. De woningen passen binnen de gemiddelde en maximale VON prijzen (prijspeil 2021) zoals benoemd in bijlage 1 van de Woonvisie. Het voorliggende woningbouwproject voldoet daarmee aan de gestelde woningdifferentiatie uit de Woonvisie Zeist.

3.5.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Op 9 juli 2013 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP 2014-2023) vastgesteld door de Gemeenteraad van Zeist.

Het GVVP is een strategisch beleidskader op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Gegeven het kaderstellende beleid en de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid gaat het GVVP uit van de 3 m'en: mens, milieu en meerwaarde. De ambitie is om een duurzaam evenwicht te bereiken tussen deze drie m'en. Het liefst op zodanige wijze dat er win-win-win-situaties ontstaan. De visie laat zich vertalen naar drie aan verkeer en vervoer gerelateerde doelen: veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Om op een later moment te kunnen beoordelen of deze doelen zijn behaald zijn ze van indicatoren voorzien.

Relatie met het plan

In de wijk zijn de bestaande wegen vooral als verblijfsgebieden te typeren. Hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De Van Reenenweg en de Oude Arnhemseweg fungeren daarbij min of meer als ontsluitingsweg voor de buurt. Het nieuwe woningbouwplan is bereikbaar middels de bestaande inrit vanaf de Van Reenenweg. Via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg over het terrein worden de woningen ontsloten. Deze weg wordt uitgevoerd als één-richtingsweg en sluit in het oosten aan op de Hortensialaan.

De nieuw aan te leggen weg wordt daarmee passend ingericht voor deze functie en bijbehorende verkeersintensiteit.

3.5.4 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.



Figuur 15: Straat en laanbomen rondom het plangebied (bron: Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist')

Relatie met het plan

Het plangebied maakt deel uit van de Bloemenbuurt en is vrij dicht bebouwd met van oorsprong kleine arbeiderswoningen. De buurt is, net als nabijgelegen buurten, voor een groot deel ontwikkeld op gronden waar al geen bos meer stond, zodat er geen sprake was van oorspronkelijke beplanting. De voortuinen zijn relatief klein, de achtertuinen daarentegen vaak diep(er). Straatbomen in de buurten waren dan ook niet heel gebruikelijk. Ook nu nog zijn er veel straten zonder beplanting. De bomen die er zijn, hebben een hoge waarde en zijn dus van groot belang voor de groene uitstraling van het gebied.

Binnen het plangebied zelf zijn er geen (waardevolle) bomen aanwezig (zie figuur 15). Nabij het plangebied, en dan met name aan de Oude Arnhemseweg zijn wel diverse 'straatbomen' aanwezig. Aangezien er geen aanpassingen aan deze weg worden gepleegd en alle bomen in de nabijgelegen wegen ongewijzigd in stand worden gelaten, voldoet het plan aan de kaders van het gemeentelijke groenstructuurplan.

3.5.5 Parkeerbeleidsnota

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

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

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

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners.

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

Het aantal parkeerplaatsen per woning is bovendien afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs (zie bijgaande tabel).

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Tabel 1: Parkeernormen voor woningen (bron: 'Parkeerbeleidsnota Zeist', mei 2004)

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

In paragraaf 2.2.3 is reeds nader op de parkeersituatie in het plangebied ingegaan. Geconcludeerd wordt dat aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan.

3.5.6 Waterplan Zeist

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

In paragraaf 4.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.5.7 Brede Milieuvisie Zeist

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Brede Milieuvisie Zeist vastgesteld. Deze visie heeft tot doel om te zorgen dat inwoners, organisaties, bedrijven en

gemeente samen dagelijks werken aan een beter milieu en een betere leefomgeving in Zeist. Door het verbeteren van de staat van de leefomgeving (milieu) ontstaat er een toekomstbestendige balans tussen mens, natuur en omgeving (duurzaamheid). In de visie staan vier pijlers centraal:

1. Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030²;
2. Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats van uit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Wanneer het de gebouwde omgeving en nieuwe ontwikkelingen betreft wordt onder andere ingezet op energiereductie door het treffen van maatregelen aan de zogenaamde 'energie-infrastructuur'. Het betreft maatregelen zoals het verbeteren van isolatie en het elektrisch koken in plaats van op gas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt daarnaast de "ladder voor duurzame verstedelijking" het uitgangspunt, zodat ongewenste aantasting van bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie voorkomen worden. Ruimtelijke plannen worden daarnaast "natuur- (of groen-)inclusief" ontworpen door de aanwezige groene waarden en de omgevingscontext eerst in kaart te brengen en te waarderen.

Relatie met het plan

Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten die in de Brede Milieuvisie genoemd zijn, heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een afweging plaatsgevonden (onder andere naar aanleiding van diverse onderzoeken) naar de effecten van het plan op de omgeving en naar een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting wordt hiervan verslag gedaan.

Daarnaast wordt met de realisatie van de nieuwe woningen op een binnenterrein aan de Van Reenenweg, een voormalige bedrijfslocatie in het stedelijke gebied van Zeist, voldaan aan één van de hoofdprincipes van duurzame stedenbouw: 'inbreiding vóór uitbreiding' en worden de woningen niet voorzien van een gasaansluiting.

3.5.8 Welstandsnota

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

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

² Voor het onderdeel klimaat en energie is inmiddels de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) van toepassing. Hierin is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050.

De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen.

De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een centrumgebied vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Tuindorpbuurt en centrum-wonen'. De welstandsnota geeft voor de dit deelgebied de volgende omschrijving en beleidsuitgangspunten:

"Dit deelgebied vertoont een sterk gevarieerd patroon van bebouwingspatronen. Het centrum-wonen bestaat uit buurten met rechte structuren en de tuindorpbuurt bestaat uit waaivormig ontworpen patronen van gebogen lanen. De bebouwing direct om het winkelcentrum kenmerkt zich door smalle straten waarlangs vooral arbeiderswoningen dicht op elkaar staan. In sommige straten vormen de woningen gesloten rijen. Rooilijnen zijn in het algemeen strak en de ritmiek in de straat vertoont samenhang. De woningen staan soms dicht op de straat waarbij geen ruimte is voor voortuinen. De woningen hebben één of twee bouwlagen en zijn in de meeste gevallen voorzien van een kap. Platte daken komen echter ook voor. Per straat vertonen de woningen grote overeenkomsten in gevelgeleding, gevelindeling en massaopbouw. In de loop der tijd hebben individueel schilderwerk en het aanbrengen van rolluiken, zonweringen e.d. gezorgd voor een, overigens weinig versturende, gevarieerdheid. Opvallend zijn de gestileerde gevels en af en toe rijke detailleringen. De materialen zijn veelal baksteen en dakpannen. De eenheid per straat is belangrijk."

Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de specifieke kwaliteiten van het genoemde deelgebied. De definitieve toetsing aan de welstandscriteria vindt plaats tijdens de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

3.5.9 Archeologie-/monumentenbeleid

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

In paragraaf 4.9 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

4 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 Geluid

4.2.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het onderdeel wegverkeerslawaaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezondeerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

Wegverkeerslawaaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel - Zonebreedtes

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven

in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. Volgens het geluidbeleid van de gemeente Zeist geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB (inspanningsverplichting) en een wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

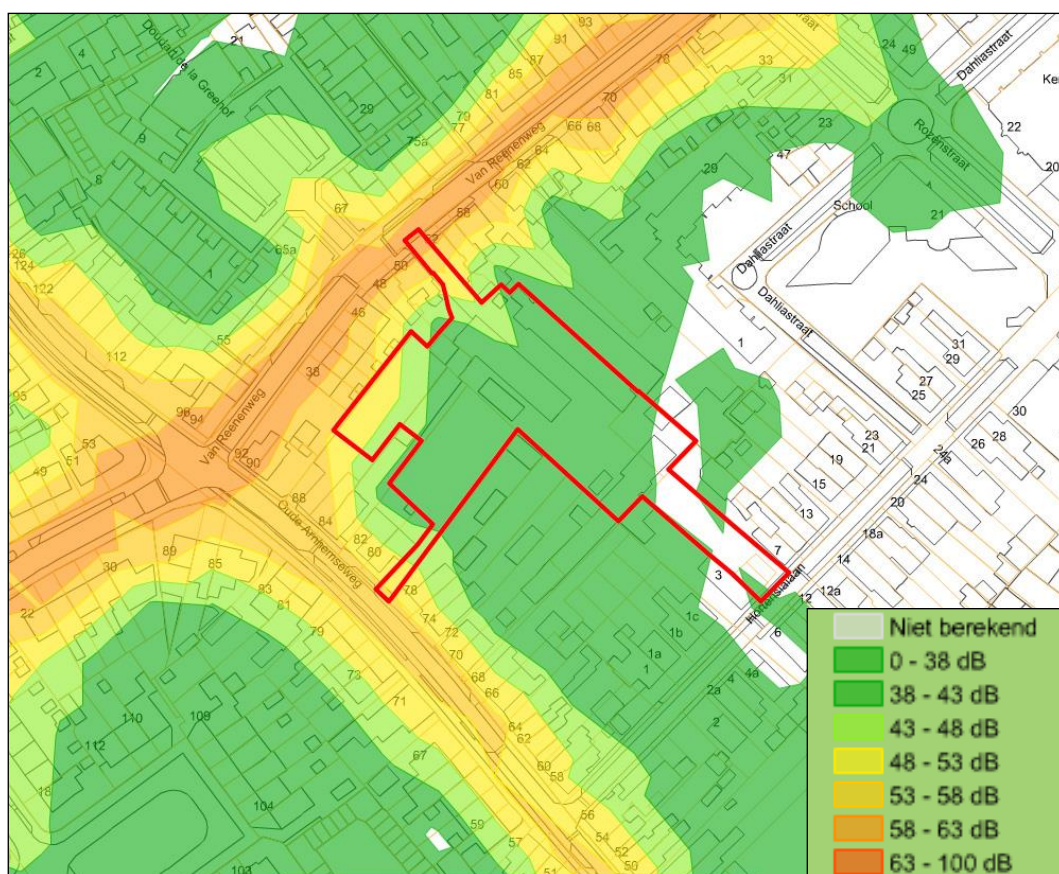
Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

4.2.2 Wegverkeerslawaai in relatie tot het plan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 21 nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelig object.

De woningen liggen echter niet in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wgh. De wegen in de nabijheid van het plangebied, te weten de Van Reenenweg, Hortensialaan, Dhaliastraat, Rozenstraat en Oude Arnhemseweg behoren allemaal tot een 30 km-uur/zone.

Zoals genoemd kennen 30 km-uur/zones op grond van de Wgh geen geluidszone. Derhalve is een akoestische toets aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.



Figuur 16: Uitsnede geluidcontourenkaart in relatie tot het plangebied (bron: Geoloket Omgevingsdienst Regio Utrecht, december 2016)

Desalniettemin is het onderdeel wegverkeerslawaaï in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd.

In dit kader is gebruikt gemaakt van de geluidscontourenkaart van de Omgevingsdienst regio Utrecht waarin de geluidscontouren voor het wegverkeer (2030) in beeld zijn gebracht. In figuur 16 is hiervan een uitsnede opgenomen.

De geplande woningen kunnen alleen in de bouwvlakken worden gerealiseerd, zoals weergegeven op de verbeelding van deze planlocatie in figuur 12 van deze toelichting. Deze bouwvlakken liggen allemaal in een gebied waar de geluidsbelasting lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} . Bezien vanuit de Wgh zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan. Er is sprake van een goed akoestisch klimaat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Bodem

4.3.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.3.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door milieu-adviesbureau EcoReest een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

Resultaten en conclusies bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in de grond en in het grondwater maximaal lichte overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond wat geen formele aanleiding is voor een nader bodemonderzoek.

Er is wel asbestverdacht materiaal op het maaiveld en op de daken van een paar aanwezige gebouwen waargenomen. Bij één boring is ook asbesthoudend materiaal in de bovengrond vastgesteld. Op basis daarvan en ook het feit dat bij bijna alle boringen puin in de grond is waargenomen, is een nader onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707 noodzakelijk. Geadviseerd wordt om dit bodemonderzoek na de sloop van de bestaande bebouwing uit te laten voeren.

Daarnaast is een oppervlak van bijna 1.000 m² van het ontwikkelingsgebied (ter

³ EcoReest, 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van: Van Reenenweg te Zeist', 29 september 2016

plaats van de huidige bebouwing) op dit moment nog niet onderzocht. De bodem onder de huidige bebouwing moet ook verkennend onderzocht worden na de sloop van de bestaande bebouwing.

De toekomstige percelen aan de zuidoostelijke kant van het gebied grenzen aan de bekende gevallen van ernstige bodemverontreiniging (Oude Arnhemseweg 80-82 en 86-88). Sommige Wbb-locaties zijn inmiddels voldoende onderzocht/ gesaneerd (een leeflaag aangebracht), sommige dienen eerst aanvullend onderzocht te worden (met andere woorden, is er sprake van een perceelsoverschrijdende verontreiniging).

Op de locatie Van Reenenweg 50A is een voormalige standplaats van een bovengrondse tank voor afgewerkte olie nog niet voldoende onderzocht. Deze potentieel verdachte deellocatie dient aanvullend onderzocht te worden (mits achterhaald kan worden waar deze bovengrondse tank was gelegen).

4.3.3 Conclusie

De aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest en mogelijk aanwezige verontreiniging met metalen zullen worden opgevolgd. Daarbij wordt opgemerkt dat er in het plangebied geen bovengrondse afgewerkte olietank aanwezig is. De voormalige ligging is voornamelijk onbekend, maar dient door historisch onderzoek alsnog achterhaald te worden. Dit nader onderzoek zal echter plaatsvinden nadat de opstallen zijn gesloopt. Reden is dat alleen in die situatie adequaat onderzoek gedaan kan worden omdat dan ook het gehele gebied onderzocht kan worden, in plaats van een klein (onbebouwd) deel daarvan.

Gezien de aard en omvang van het nader onderzoek, een eventuele (asbest)sanering en de kosten die daarmee gemoeid zijn, zullen er naar verwachting geen belemmeringen zijn voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

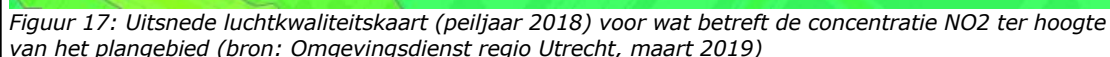
4.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

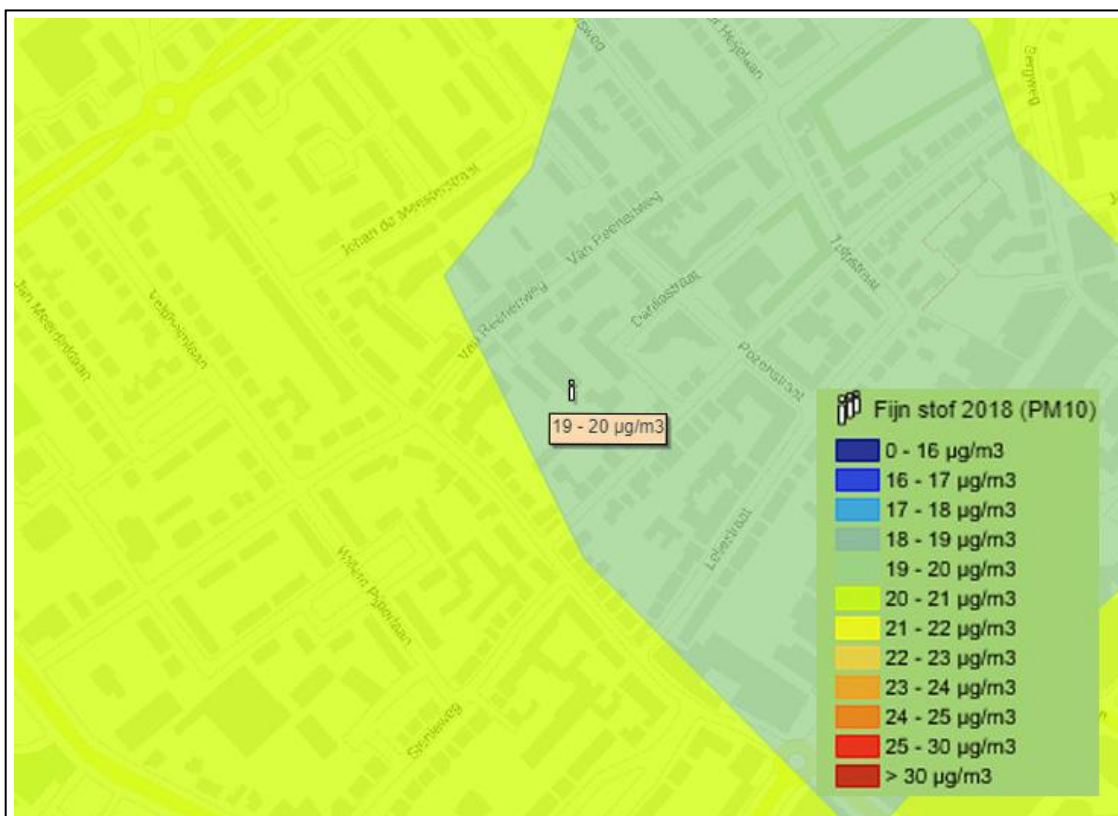
Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 tussen 18 en 20 µg/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 19 en 20 µg/m³. Op grond van dezelfde kaarten, maar dan voor de beschouwde situatie in de toekomst (het jaar 2030), blijkt dat deze concentraties nog lager zijn.

Ook de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt niet wordt overschreden (ligt tussen de 12 en $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor het jaar 2018).





Figuur 18: Uitsnede luchtkwaliteitskaart (peiljaar 2018) voor wat betreft de concentratie PM10 ter hoogte van het plangebied (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)

De advieswaarden van de GGD en WHO ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM₁₀ en $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{2,5}) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM₁₀ maar niet voor PM_{2,5}. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

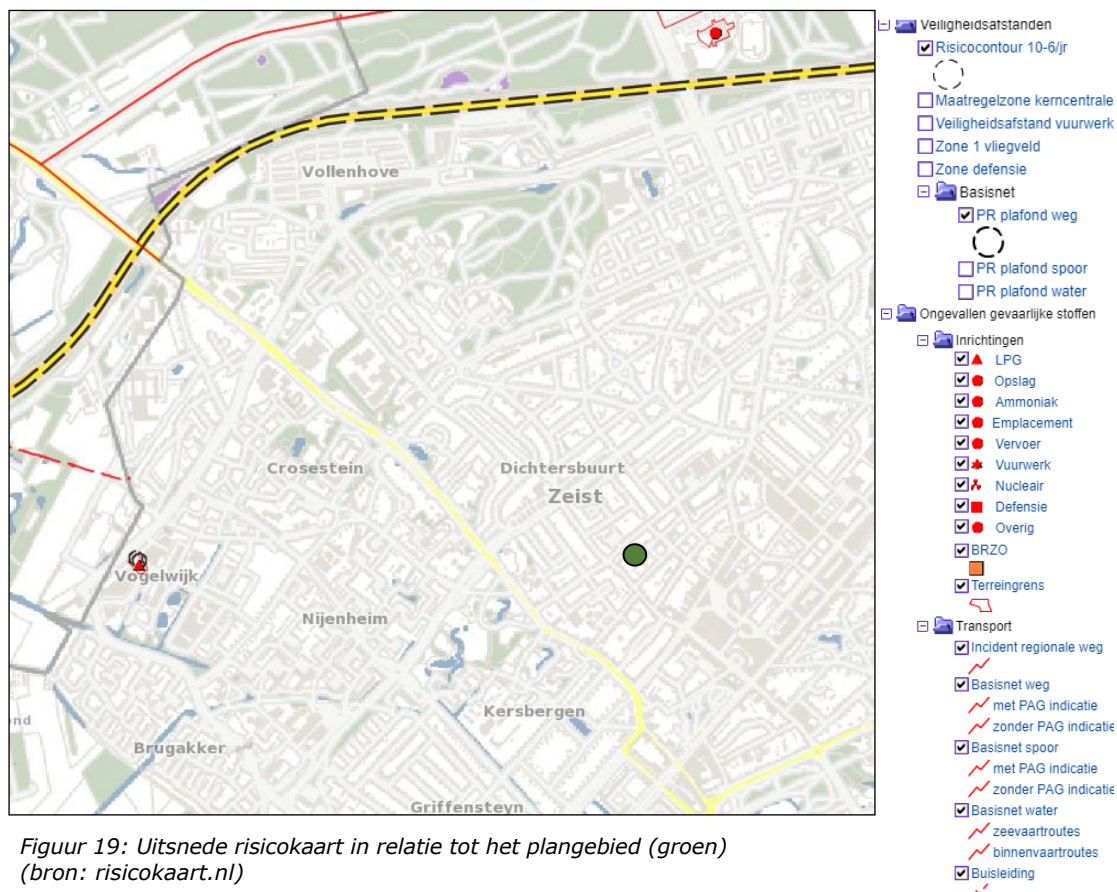
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

4.5.2 Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 19).

Hieruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) en bronnen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en ondergrondse buisleidingen in en nabij het plangebied liggen.

De A12, als onderdeel van het Basisnet Weg, ligt op bijvoorbeeld meer dan 3 kilometer afstand van het plangebied.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied (groen)
(bron: risicokaart.nl)

Wel is er een gemeentelijk routeringsbesluit van toepassing waardoor, uitgezonderd een aantal aangewezen lokale wegen, het vervoer van gevaarlijke stoffen aan een ontheffingsplicht is onderworpen. Deze ontheffingsplicht geldt ook voor een aantal wegen op kortere afstand van het plangebied, zoals de Utrechtseweg. Concreet betekent dit dat door vervoerders van gevaarlijke stoffen een ontheffing aangevraagd dient te worden als zij gebruik willen maken van deze wegen. In de praktijk betekent dit dat het gaat om enkele tankwagens met gevaarlijke gassen per jaar en transport van consumentenvuurwerk in december en januari. Deze beperkte hoeveelheden leveren geen externe veiligheidsrisico's op.

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

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.6.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

Invloed omgeving op plangebied

Het plangebied ligt in een gebied waar de woonfunctie overheerst. De gronden in en nabij het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' dan ook overwegend een bestemming 'Wonen'.

De dichtstbijzijnde niet-woonbestemming is toegekend aan de Damiaanschool (locatie Centrum, gevestigd aan de Rozenstraat 21), op ruim 40 meter ten noordoosten van het plangebied. Deze basisschool heeft een bestemming 'Maatschappelijk' en valt onder categorie 2 uit de VNG-lijst. De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 30 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

Invloed plangebied op omgeving

Binnen het plangebied worden maximaal 21 woningen toegestaan. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.6.3 Conclusie

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Bunnik wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

4.7.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021'.
- Legger oppervlaktewateren;
- Keur en handboek watertoets.

Gemeente

- Waterplan Zeist.

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

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

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltreerd.

Een meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarna wordt verwezen.

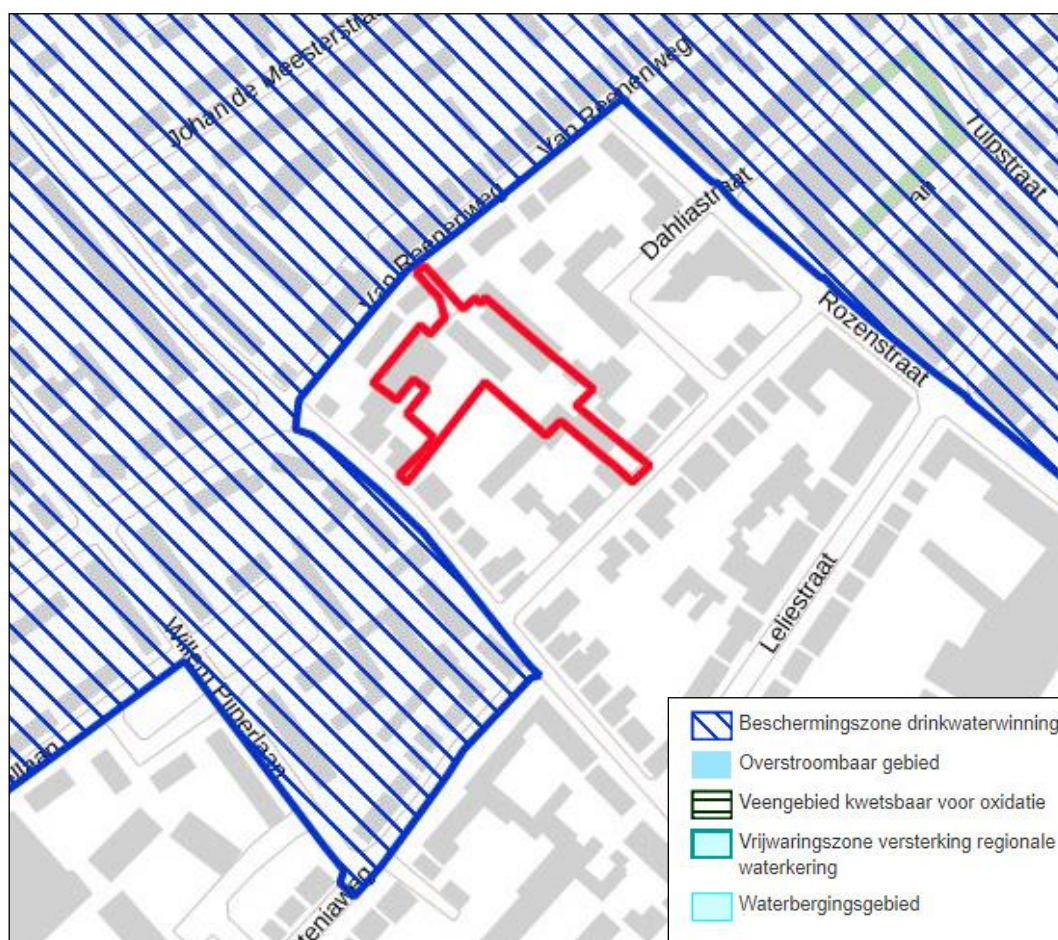
4.7.3 Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook ligt het plangebied buiten de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de PRV. In figuur 20 is dit in beeld gebracht.



Figuur 20: Beschermingszone drinkwaterwinning in relatie tot het plangebied (rood)
(bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht, Herijking 2016)

Bebouwing en verharding

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie binnen de kern Zeist, gelegen tussen de Van Reenenweg, Oude Arnhemseweg en Hortensialaan. Het gebied is ruim 3.700 m² groot waarop ca. 1.170 m² aan gebouwen aanwezig is. Ook staan er diverse containers op het terrein. Verder is het gebied in gebruik als tuin, parkeerplaats en opslagterrein. Daarmee is het plangebied in de huidige situatie voor een groot deel verhard.

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied alle bestaande opstallen te slopen en het gebied te herontwikkelen voor woningbouw. Hiervoor is een plan opgesteld dat uitgaat van maximaal 21 woningen: 4 grondgebonden woningen en 17 appartementen (gestapelde woningen), verdeeld over twee afzonderlijke woonblokken. De nieuwe woningen dienen binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken gebouwd te worden. Deze hebben een totale omvang van ca. 830 m². Hoewel bij de grondgebonden woningen ook bijgebouwen (schuurtjes e.d.) zijn toegestaan is duidelijk dat het aantal vierkante meter bebouwing binnen het plangebied afneemt.

Als onderdeel van de nieuwe woningbouwontwikkeling wordt ook een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, in combinatie met parkeervoorzieningen. Op basis van de plannen die momenteel voorliggen bedraagt dit ca. 1.850 m².

Gezien het feit dat het plangebied in de huidige situatie ook voor een groot deel verhard is, zal de toename aan verhard oppervlak kleiner zijn dan 500 m².

Daarmee is watercompensatie op grond van de geldende beleidsregels van het waterschap niet nodig.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Regenwater van verharde oppervlaktes moet daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringsstelsel.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woningen, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Dit blijkt onder meer uit de samenstelling van de bodem binnen het plangebied (matig fijn, zwak siltig zand tot 5 meter onder het maaiveld) dat op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek⁴ is aangetroffen. Het grondwaterniveau is tijdens de monsternamen van het grondwater vastgesteld op een diepte van 3,84 m onder het maaiveld.

Bij het schoonhouden van hemelwater is het wel van belang dat uitlopende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen gescheiden rioleringsstelsel dat aansluit op het bestaande rioleringsstelsel in de directe omgeving. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Daarbij wordt opgemerkt dat als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor het woningbouwplan er een rioleringsplan zal worden opgesteld waarin dit nader wordt uitgewerkt.

⁴ EcoReest, 'Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Van Reenenweg te Zeist', 29 september 2016

Watertoets en vervolgtraject

Via de digitale watertoets is beoordeeld of, en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hiervoor is een stappenplan doorlopen. Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is hierover geïnformeerd. Het doorlopen van het stappenplan heeft ertoe geleid dat het waterschap concludeert dat het voorliggende woningbouwplan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan volstaan worden met een standaard wateradvies van het waterschap. In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 4 van deze plantoelichting waarin de resultaten en samenvatting van de digitale watertoets zijn opgenomen.

Desalniettemin zal het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook formeel worden toegestuurd aan het waterschap HDSR. Het resultaat hiervan zal in het voorliggende bestemmingsplan worden verwerkt.

4.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.8.2 Relatie met plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is door adviesbureau Ecogroen bv een natuurtoets in de vorm van een zogenaamde Quickscan uitgevoerd⁵. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van 11 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Vanwege de grote onderlinge afstand zijn negatieve effecten op dit gebied, als gevolg van een mogelijk verhoogde stikstofdepositie door de voorgenomen plannen, niet te verwachten.

De plannen hebben eveneens geen schade aan het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN) tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten het NNN aangetast door de plannen.

Soortenbescherming

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het plangebied wordt door enkele vleermuissoorten mogelijk gebruikt als (niet onmisbaar) foerageergebied. Belangrijke vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aanwezig.

Zoogdieren

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van nationaal beschermde zoogdieren zonder provinciale vrijstelling aanwezig.

Vogels

In het plangebied zijn geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels

⁵ Ecogroen bv, 'Quickscan Natuurtoets De Molen, Zeist', 27 september 2018

van de bebouwde omgeving aangetroffen en of te verwachten zoals Zwarte roodstaart, Merel, Roodborst, Heggenmus, Winterkoning, Houtduif, Turkse tortel en Vink.

Flora en overige fauna

In het plangebied zijn geen wettelijk beschermde flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten waarvoor geen vrijstelling geldt binnen de provincie Utrecht.

Conclusie en aanbevelingen quickscan

Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt in voorliggende situatie automatisch een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van verplichte vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is.

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Bij uitvoering van de werkzaamheden in de periode tussen half juli en half december, is het van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van bijvoorbeeld Houtduif en/of Turkse tortel aanwezig zijn binnen de invloedsfeer van de plannen. Houtduif kan namelijk tot half november broedend aanwezig zijn en Turkse tortel tot in december.

Stikstofdepositie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603) over het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) is de collectieve passende beoordeling komen te vervallen. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Ruimtelijke projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van (bouw)werkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de projectlocatie). Het gebruik van de nieuwe functie kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

Of het beoogde project (een nieuw woningbouwplan met maximaal 21 woningen op een binnenstedelijke herstructureringslocatie in Zeist) leidt tot een toename van de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitats of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden, is een zogenaamde stikstofdepositieberekening uitgevoerd⁶. De AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase (afzonderlijk alsmede gezamenlijk) toont aan dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

⁶ Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling, 'AERIUS-berekening Van Reenenweg 50 te Zeist (DE MOLEN)', 31 maart 2020

Geconcludeerd wordt dan ook dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van Wnb.

4.8.3 Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde natuuronderzoek in de vorm van een quickscan, wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) per 1 januari 2022 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

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

4.9.2 Relatie met het plangebied

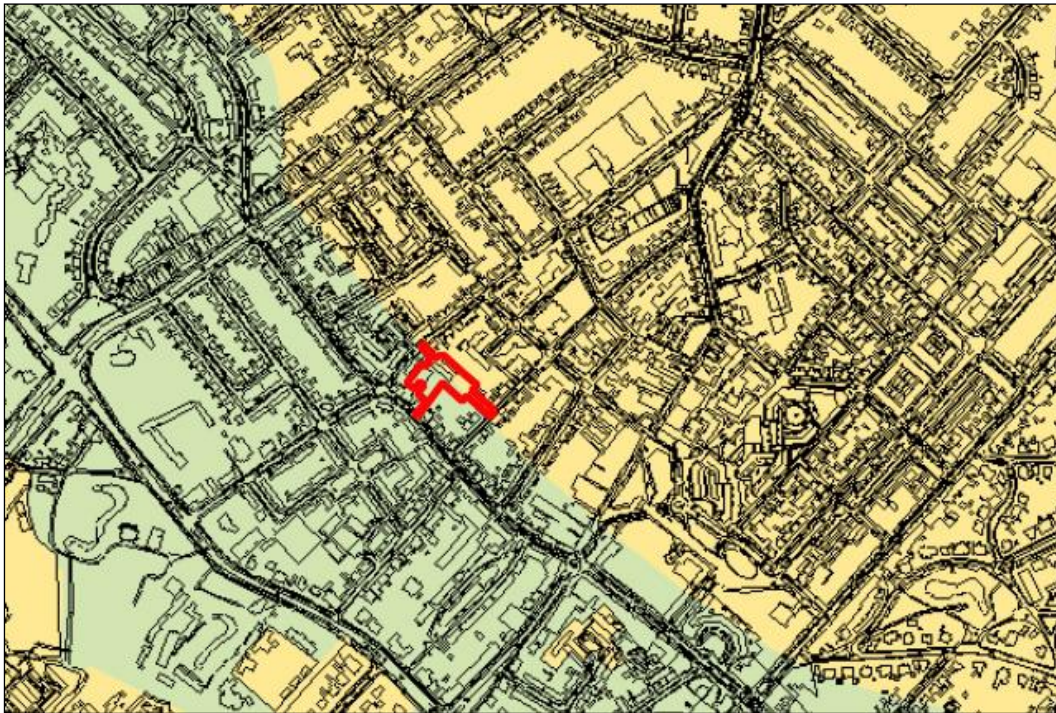
Zoals reeds in paragraaf 3.5.9 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

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

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

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

In figuur 21 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.



*Figuur 21- Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied
(bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)*

Hieruit blijkt dat een deel van de gronden in vooral het zuidelijk deel van het plangebied aangeduid is als een 'zone met middelhoge verwachting'. Hiervoor geldt dat, indien bodemingrepen beneden de zogenaamde "bouwvoor" (0,30 m-Mv) plaatsvinden en waarvan de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt, er een nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In het geldende bestemmingsplan is deze beleidsregel vertaald door ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op te nemen.

Aangezien als onderdeel van de beoogde woningbouw en bijbehorende herontwikkeling van het gebied bodemingrepen plaatsvinden met een grotere oppervlakte van 1000 m² en die ook dieper reiken dan de "bouwvoor", is door archeologisch adviesbureau Salisbury Archeologie bv een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁷. Dit rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten archeologisch onderzoek

Uit het plangebied of de directe omgeving daarvan zijn geen archeologische waarden bekend. De dichtstbijzijnde vondsten zijn afkomstig van de Van Reenenweg en dateren uit de 20^e eeuw. Het meeste archeologische onderzoek heeft meer naar het zuiden plaatsgevonden bij of langs de Utrechtseweg. Op basis van de onderzoeksresultaten aldaar kan worden opgemaakt dat in het plangebied rekening moet worden gehouden met het voorkomen van archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot aan de Nieuwe tijd.

⁷ Salisbury Archeologie bv, 'Zeist-Achter Van Reenenweg 50 (gem. Zeist) – Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO-O)', 20 april 2020

Het uitgevoerde archeologisch booronderzoek heeft echter geen archeologische indicatoren of andere aanwijzingen voor een archeologische vindplaats opgeleverd. Bovendien is de bodem in het plangebied grotendeels tot in de C-horizont verstoord. Daarmee kan de middelhoge verwachtingswaarde binnen het plangebied naar beneden worden bijgesteld.

De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied wordt dan ook klein ingeschat. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen.

Desalniettemin kan een zogenaamde toevalsvondst niet worden uitgesloten. In het algemeen geldt dat indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze conform de Erfgoedwet artikel 5.10 dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.9.3 Conclusie

Op grond van de conclusies van het uitgevoerde archeologisch bureau- en inventariserend booronderzoek is er in het voorliggende bestemmingsplan geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden (meer) opgenomen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

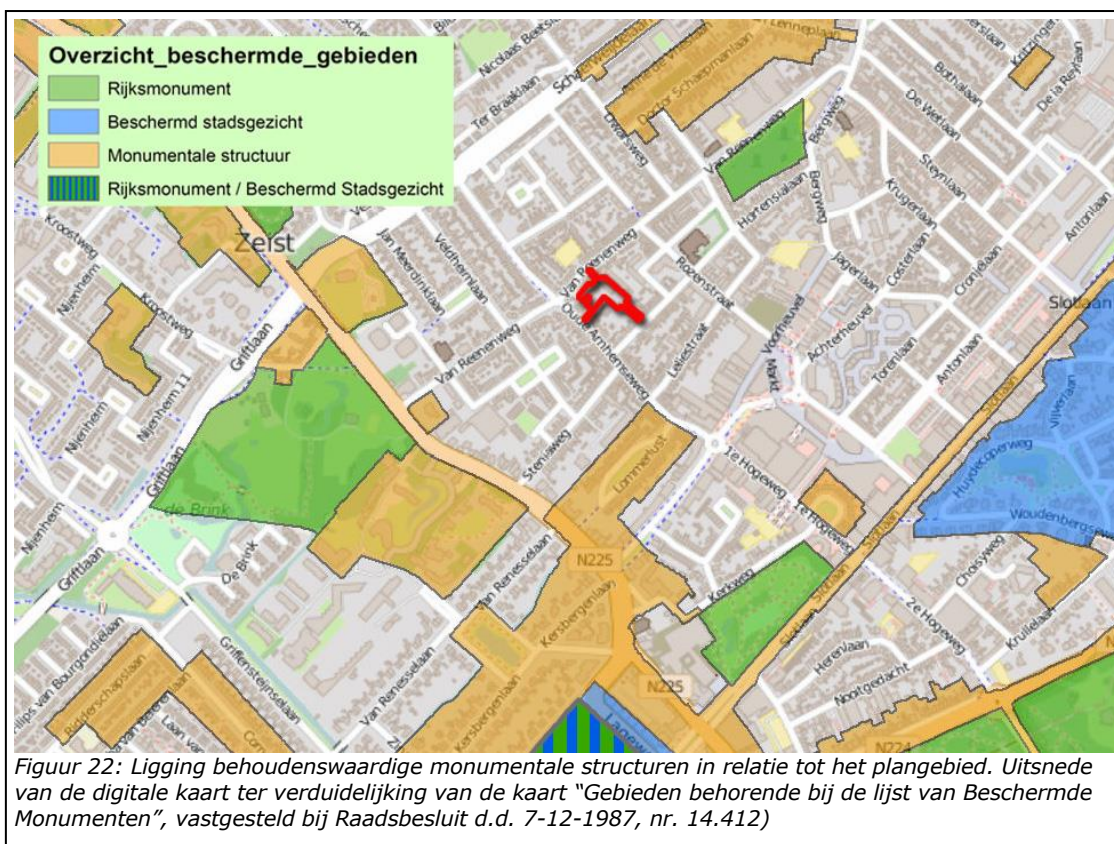
De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016 een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vastgelegd. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

Parallel aan deze nota is er een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld (maart 2011), waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is er namelijk op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Verordening te beschermen, maar op te nemen in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Overigens zijn op de kaart met cultuurhistorische structuren ook de rijksmonumentale structuren en de beschermde dorpsgezichten weergegeven.



4.10.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. De planlocatie ligt immers niet in een gebied dat op basis van de Provinciale Cultuurhistorische structuur (CHS) specifiek is aangeduid. Het gebied ligt evenmin in een zogenaamd attentiegebied en/ of laanstructuur die vanuit de gemeentelijke Erfgoedverordening bescherming genieten.

Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 22.

Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een

slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

4.11.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂ -uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer.
- Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.
- Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor de woonfunctie geldt een eis van 0,4.
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetwijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan een gebied aanwijzen waar de gasaansluitplicht wel geldt. Er is een ministeriële regeling opgesteld om duidelijk te maken wanneer er sprake kan zijn van een zwaarwegende reden van algemeen belang. Gemeenten hebben nu ook de bevoegdheid om gebieden aan te wijzen waar helemaal geen nieuwe gasaansluitingen meer mogen komen.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². Of dit ook voor betreffende bouwplannen zal gelden is dus afhankelijk van de exacte invulling. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal te zijner tijd een EPC-berekening aangeleverd worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016). In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren. Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorende bij de structuurvisie is dan ook (in artikel 3.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van Zeist heeft op 27 juni 2017 besloten dat nieuw te bouwen woningen in de gemeente Zeist zogenaamde Nul-Op-de-Meter woningen (NOM) dienen te zijn. Dit zijn woningen die op jaarbasis evenveel duurzame energie opwekken als ze verbruiken.

Met GPR kan worden bepaald hoe duurzaam de woning wordt gebouwd op het gebied van energie. Daarnaast worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde worden meegenomen.

Afwijking van deze ambitie is mogelijk indien inzichtelijk wordt gemaakt dat dit niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële of andere redenen worden aangedragen. De plannen moeten wel zijn doorgerekend op energieverbruik, uitgedrukt in bijvoorbeeld de EPC.

In de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050. Dat betekent: op het grondgebied van Zeist wordt uiterlijk in 2050 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie verbruikt. Eén derde van de opgave gaan we realiseren in 2030: 33% van de benodigde energiebesparing en 33% van de noodzakelijke duurzaam opgewekte energie. De gemeentelijke organisatie is in 2030 energieneutraal en waar het kan aardgasvrij.

De Routekaart beschrijft op welke vijf actielijnen de gemeente het initiatief neemt, in welk tempo en met welke focus. Voor de 'Actielijn Warme Wijken' is aangegeven

dat de wijken en buurten in Zeist uiterlijk in 2050 aardgasvrij worden. Alle nieuwbouw moet aardgasvrij gebouwd worden. In de uitvoering wordt steeds de balans gezocht tussen deze ambitie en dat wat realistisch haalbaar is.

4.11.3 Relatie met het plangebied

Het plan, en daarmee de realisatie van de woningen, zal voldoen aan de duurzaamheidsambities zoals weergegeven in de "Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw". De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting en er zullen verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen, hetgeen uiteindelijk in de omgevingsvergunning zal worden onderbouwd.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen dan ook alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

4.12 Toetsing aan m.e.r.-wetgeving

4.12.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 21 woningen in de kern Zeist, binnen een plangebied dat ca. 3.700 m² groot is. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt (stedelijke ontwikkeling), dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een zogenaamde 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'⁸. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze meldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

Op 1 juni 2021 is door het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders van Zeist) een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen, zodat ook formeel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving. De genoemde meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt hiervan deel uit. Volledigheidshalve is het genomen voorbereidingsbesluit (artikel 7.19 Wet milieubeheer) ook als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

4.12.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

⁸ mRO b.v., 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Van Reenenweg, Zeist, 23 juli 2020

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

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

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

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

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

5.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 'Begrippen' en artikel 2 'Wijze van meten'

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'.

Artikel 3 *Tuin*

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de beoogde nieuwe woningen. Ook komt deze voor op andere delen van tuinen (zijtuinen) die grenzen aan openbaar gebied. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals schuttingen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd. Wel zijn er onder voorwaarden erkers toegestaan.

Artikel 4 *Verkeer*

Voor de hoofdinfrastructuur binnen het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Ook parkeervoorzieningen zijn zonder meer toegestaan. In deze bestemming zijn uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen, toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 5 *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de nieuw te realiseren woningen in het plangebied. De planregels, gecombineerd met de aanduidingen op de verbeelding, laten de bouw van maximaal 21 woningen toe. De beoogde verdeling van het type woningen uit het verkavelingsplan zijn middels nadere bouwaanduidingen vastgelegd. Zo zijn de appartementen in het noordoostelijk gelegen woongebouw specifiek aangeduid met 'gestapeld' [*gs*]. De grondgebonden woningen in het zuidwestelijk deel van het plangebied zijn voorzien van de aanduiding 'aaneengebouwd' [*aeg*]. Conform de plansystematiek in de gemeente Zeist (en de daarin opgenomen flexibiliteit) zijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook twee-aaneen gebouwde woningen (2-onder-1-kap woningen) toegestaan.

De woningen dienen binnen de aangeduide bouwvlakken op de verbeelding gebouwd te worden. Ook is de maatvoering van de nieuwe woningen begrensd doordat in de regels is aangegeven dat de goothoogte en de bouwhoogte van woningen niet meer mogen bedragen dan 6 meter respectievelijk 11 meter.

Wat betreft de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak is maximaal 40 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan plus 2% van het bouwperceel tot een maximum van 100 m². Voorwaarde is wel dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd (inclusief de bij de woning behorende gronden die voor 'Tuin' zijn aangewezen). De hoogte van bijbehorende bouwwerken is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap (een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3

en 4,5 meter). In de voortuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje, zie ook onder 'Tuin'). Deze 'erfbebouwingsregeling' is daarmee afgestemd op het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'.

Beroep en bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden. Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.

Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Ondergrond bouwen / de onderkeldering van gebouwen moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf plaatsvinden. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals:

- geringe afwijkingen van de ligging van bouw- en aanduidingsgrenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein;

- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;
- de bouw van nutsvoorzieningen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor:

- het actueel houden van de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.
- het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken.

Artikel 11 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeerbepalingen, dienen daarom in ruimtelijke plannen te worden opgenomen. Er geldt een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018.

In dit kader heeft de gemeente Zeist het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' vastgesteld (d.d. 11 september 2018), met als doel een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is hierbij aangesloten door de betreffende parkeerbepaling één op één over te nemen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 13 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan aangehaald worden.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het binnenterrein achter de Van Reenenweg 50-52 voor woningbouw mogelijk.

Het betreft een particulier initiatief van Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling, waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt. Ook eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer, alsmede de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zeist wordt in dit kader een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over een deel van de gronden binnen het plangebied (kadastraal bekend onder gemeente Zeist, sectie H, nummers 3672, 3673 en 3674) die in eigendom van de gemeente zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Voorbereidingsfase

7.1.1 *Inspraak*

In het verleden zijn over de beoogde herontwikkeling van het plangebied twee verschillende informatiebijeenkomsten gehouden.

Het plan voor de herinrichting van de gronden naar woningbouw is daarbij toegelicht aan omwonenden en belangstellenden.

7.1.2 *Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal nog overleg gevoerd worden over het bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld worden.

7.2 Ontwerpfase

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van ter inzage legging (6 weken) kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

7.3 Vaststellingsfase

Na de ter inzage legging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan natuurtoets

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Digitale watertoets

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling`

Bijlage 7 Voorbereidingsbesluit (artikel 7.19 Wet milieubeheer)

