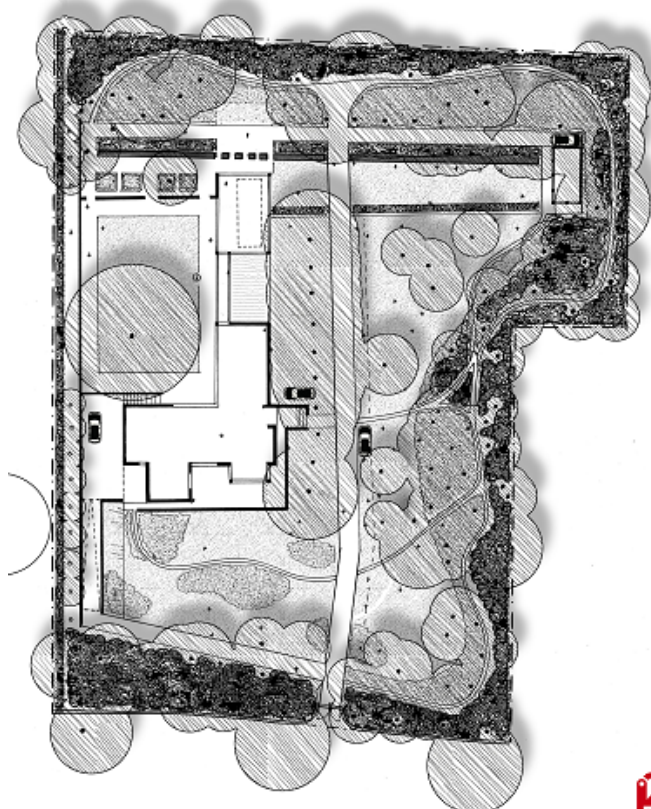


Wijzigingsplan

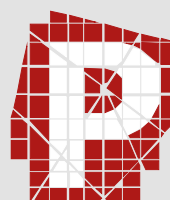
ex artikel 3.6 Wro

Valckenboschlaan 8 Zeist



0 2.5 5 10m

Marktplan Tuinontwerp v2
Valckenboschlaan 8, Zeist
schied 1.213 9-7-2015



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0355-BPWValckenboschIn8-VS01

Datum: 18 december 2015

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15031

Opdrachtgever: Ziegler Brandenhorst stedenbouw en architectuur



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Wijzigingsbevoegdheden.....	6
1.4	Toetsing plan	6
1.5	Conclusie	14
1.6	Economische uitvoerbaarheid	14
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
1.8	Toelichting op de regels	14
2	Bijlage	15



1 Toelichting

1.1 Inleiding

Voor de locatie Valckenboschlaan 8 in Zeist zijn in 2014 met een planologische procedure 2 woningen toegestaan ter vervanging van een kantoorvilla (voormalig kantoor van NPI). In dit bestemmingsplan Valckenboschlaan 8 zijn hiervoor 2 specifieke bouwvlakken opgenomen. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan was het ontwerp van de woningen nog niet bekend. Inmiddels is gebleken dat het gewenst is om het oostelijk gelegen bouwvlak qua vorm aan te passen en ca. 10 meter richting de weg op te schuiven. Dit is gewenst om de woning zodanig te situeren dat de bestaande beukenrij en een lindeboom kan worden behouden.



Te behouden solitaire lindeboom



Te behouden Beukenrij

Het bestemmingsplan Valckenboschlaan 8 voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak aan te passen. Door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk om de vorm en positie van het bouwvlak aan te passen. Voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure is een wijzigingsplan nodig. Voorliggend wijzigingsplan is hiervoor opgesteld.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de locatie van het bouwvlak van het meest oostelijk geprojecteerde woning op het perceel Valckenboschlaan 8 te wijzigen. De beoogde woning is gepland buiten het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak. Het bouwvlak verschuift ca. 10 meter naar het zuiden, richting de openbare weg. Deze verschuiving is nodig om de bestaande beukenrij en lindeboom te behouden. Het oppervlak van het bouwvlak wijkt niet af van het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestaande bouwvlak heeft een breedte van 23 meter en een diepte van 20 meter. De overige



[illegible]

deUTENPARIER
 DGB
 100 00 100 100
 100 00 100 100

1.3 Wijzigingsbevoegdheden

1.3.1 Wijziging bouwvlak

In het vigerende bestemmingsplan 'Valckenboschlaan 8' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' (artikel 12) waarbij specifiek het bouwvlak voor het hoofdgebouw is aangegeven. Aan de voorzijde heeft het perceel de bestemming Tuin (artikel 3). Daarnaast kent het perceel een gebiedsaanduiding voor grondwaterbescherming. Onderstaand het artikel onder welke voorwaarden B&W dit bouwvlak mogen wijzigen.

ARTIKEL 10 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en*
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.*

De totale oppervlakte van het bouwvlak zal met dit wijzigingsplan gelijk blijven. Het gehele bouwvlak zal 10 meter naar de openbare weg opschuiven en van vorm aangepast worden zodat de bestaande bomenstructuur zoveel mogelijk in tact blijft. Het gaat hier om een lindeboom aan de achterzijde van het bouwvlak en een beukenrij ten westen van het bouwvlak. Aan de specifieke eisen van de wijzigingsbevoegdheid wordt daarom voldaan.

1.4 Toetsing plan

Naast de toetsing van de specifieke eisen zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid is onderstaand ook getoetst aan een aantal algemene eisen in het kader van milieu en leefomgeving.

Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het aanpassen en verplaatsen van het bouwvlak richting de openbare weg. Aan de achterzijde van het perceel grenst de woning aan een perceel met de bestemming Maatschappelijk. Het betreft de onderwijsinstelling "De Lindenhorst" gevestigd aan de Verlengde Slotlaan 69. Voor onderwijsinstellingen geldt, op basis van de VNG-richtlijn, een aan te houden richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan het bouwblok van de onderwijsinstelling is in de bestaande situatie 50 meter. Door dit wijzigingsplan waarbij het bouwvlak naar het zuiden verschuift wordt de afstand nog eens met 10 meter vergroot. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering treedt een verbetering op. Er kan gezien de afstand voldaan worden aan de strekking van richtlijn om voldoende afstand tussen gevoelige en belastende functies aan te houden. De onderwijsinstelling wordt ook niet beperkt in haar ontwikkelruimte door voorliggend plan.



Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het aanpassen en verplaatsen van het bouwvlak 10 meter richting de openbare weg. In het kader van het bestemmingsplan Valckenboschlaan 8 is ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele perceel. In het rapport bomen, flora en fauna Valckenboschlaan 8 Zeist (25 juni 2013) zijn de volgende zaken geconcludeerd:

- Door het plan wordt een voortplantingsplaats voor de bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander bedreigd. Deze soorten zijn beschermd volgens tabel 1 van de Flora en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling en is geen ontheffing nodig.
- Er worden geen verblijfplaatsen van vogels of vleermuizen bedreigd.

De conclusies van dit onderzoek hebben betrekking op het gehele perceel en de verschuiving van het bouwvlak heeft hier geen invloed op. Daarnaast zal bij de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de in de Flora- en faunawet opgenomen algemene Zorgplicht.

Onderdeel van het ecologisch onderzoek is een bomeninventarisatie. Daarbij wordt geconcludeerd dat door de situering van de bouwvlakken, volgens het vigerende bestemmingsplan, de bomen op lange termijn mogelijk niet behouden kan worden. Door de verschuiving van het bouwvlak wordt nu een afstand van ca. 5 meter aangehouden tot aan de beukenrij. Het huidige plan is daarom een verbetering ten opzichte van het oude plan.

Bodem

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

Planspecifiek

In het kader van het bestemmingsplan Valckenboschlaan 8 is reeds verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel. De nieuwe locatie van het bouwvlak valt binnen het onderzoeksgebied:



Onderzoeksgebied bestaand bodemonderzoek



In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is. De bodem is geschikt voor de beoogde functie van wonen.

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Zeist een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Om te bepalen of er archeologische waarden verstoord zullen worden, is de archeologische waardenkaart van de gemeente Zeist geraadpleegd. Voor het gehele perceel geldt dat er sprake is van een lage verwachtingswaarde. Voor bodemverstoringen die kleiner dan 10 hectare zijn gelden geen restricties. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor het verplaatsen van het bouwvlak.



Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

In het kader van het bestemmingsplan Valckenboschlaan 8 is een watertoets uitgevoerd voor de realisatie van 2 woningen. Op basis van het advies van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, wordt hierin geconcludeerd dat de ontwikkeling van de woningen voldoen aan het 'stand still' beginsel; door het bouwplan treedt geen verslechtering op te treden ten opzichte van de bestaande situatie.

Planspecifiek

Door het aanpassen en verplaatsen van het bouwvlak neemt het totale verhardingsoppervlak niet toe. Immers het bouwvlak wordt niet vergroot. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor het wijzigingsplan.



Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). 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 onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het aanpassen en verplaatsen van het bouwvlak. Het plan omvat derhalve geen wijziging in het kader van fijnstof. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine



kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. In de directe nabijheid zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor



gevaarlijke stoffen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Tevens zijn geen overige risicovolle bedrijfsmatige activiteiten, brandstoftanks of gasdrukregelstations aangetroffen op de risicokaart. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woningen en of luxe kantoorpanden gelegen, er zijn geen risicovolle bedrijven in de omgeving geconstateerd.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Zeist een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

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

Elektromagnetische straling

Ten aanzien van hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Het aspect externe veiligheid is daarom niet van belang in het kader van dit wijzigingsplan.

Verkeer en Parkeren

De gemeente Zeist hanteert parkeernormen op basis van de CROW normering. Voor deze locatie geldt een parkeernorm van 2.1 per woning.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak. Verkeerskundig omvat het plan derhalve geen wijzigingen. Desalniettemin toont de inrichtingstekening behorende bij het plan dat er meer dan voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren. Het aspect Verkeer en Parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Geluidhinder

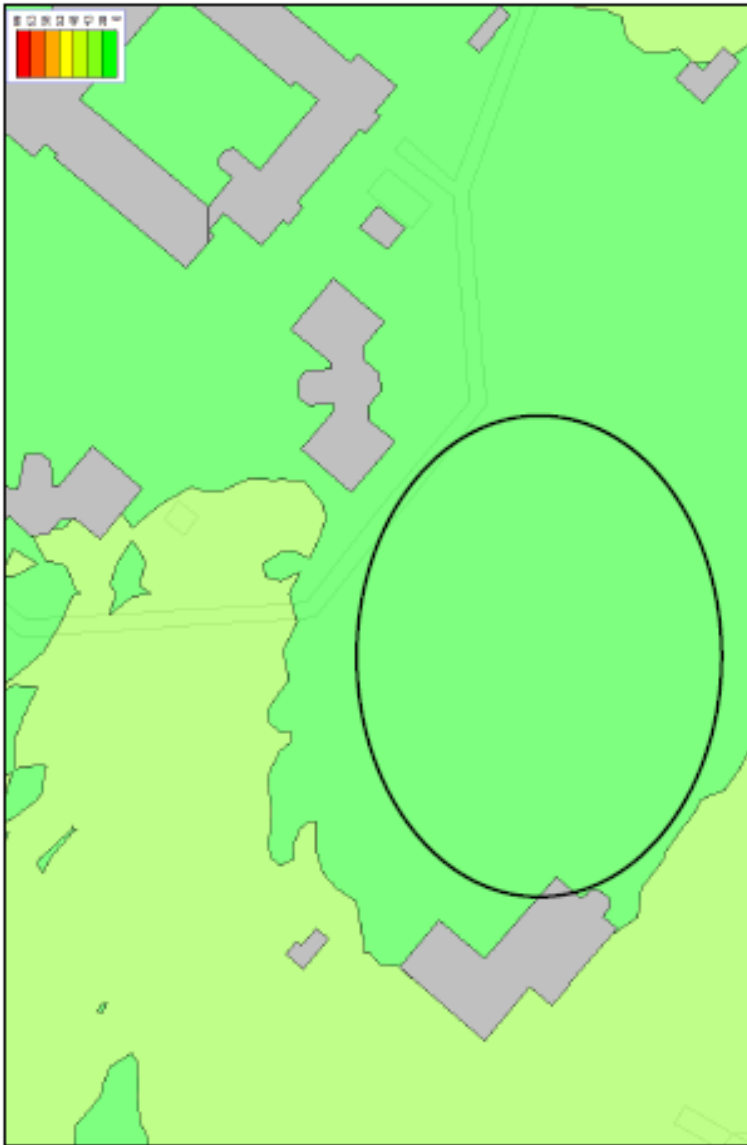
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient afgewogen te worden of de woonkwaliteit op o.a. het aspect geluid op een locatie voldoende gegarandeerd kan worden. Daarnaast zijn basis van de Wet geluidhinder (Wgh) er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. Het gaat hierbij om geluidhinder als gevolg van spoor-, verkeer- of industrielawaai. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van jurisprudenties gelden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening in een aantal gevallen aanvullende onderzoeksverplichtingen.

Planspecifiek

De Valckenboschlaan heeft een 30 km/ uur regime. Op basis van de Wet geluidhinder is onderzoek niet verplicht. Het gemeentelijke geluidbeleid vereist, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, alsnog onderzoek. Daarnaast ligt de locatie binnen de geluidzone van de Boulevard.

Op basis van de meest recente verkeersgegevens die bij de Omgevingsdienst bekend zijn, kan worden gesteld dat de geluidbelasting op de gevels lager is dan 48 dB, zie onderstaande afbeelding





Afbeelding geluidbelastingskaart Omgevingsdienst Utrecht, incl. aftrek ex. Art. 110 Wgh

Het aanpassen en verschuiven van het bouwvlak blijft ruim binnen de 48 dB contour. Er vindt geen overschrijding van de geluidsnormen plaats en het aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Duurzaamheid

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2015 is het bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt bij nieuwbouw. De geldende eisen zijn als volgt:

1. 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;
2. Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2;
3. Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;



4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

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.

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 moet er een EPC-berekening aangeleverd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Voor de MPG (punt 4) kan er gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw. Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst. Ook de MPG berekening dient aangeleverd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Provinciaal toetsingskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. 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.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (4 februari 2013) behorende bij de structuurvisie is (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 een omgevingsvergunning.

Valckenboschlaan 8 is binnen het stedelijk gebied gelegen. Genoemde eis geldt zodoende.

Gemeentelijk toetsingskader: Milieubeleidsplan 2008-2012

De Gemeente Zeist heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2012 "Milieu op de kaart", dat in november 2008 door de Raad is vastgesteld. Hierin heeft de gemeente per gebiedstype doelen gesteld aan de EPC en GPR-score van nieuwbouw projecten. Voor betreffende locatie geldt het gebiedstype "woonwijken" en gelden de volgende ambities:

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	75% verscherpte EPC tot energieneutraal
GPR Gebouw score (versie 4.1)	Voldoende Woningen: 6,0 – 7,0	Goed Woningen 8,0 – 8,5

Tabel: Ambities voor gebiedstype "woonwijken" uit het milieubeleidsplan 2008 - 2012 van Zeist
Hoe te voldoen

Toetsing aan het gemeentelijk beleid vindt plaats op basis van een berekening met de tool GPR gebouw. Een berekening met de tool GPR gebouw kan hiertoe aangeleverd worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Planspecifiek

In voorliggend plan wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ambities. Bij de omgevingsvergunning vindt die inhoudelijke motivering en beoordeling plaats. Voorliggend plan vormt geen belemmering voor de duurzaamheidsambities.



1.5 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook toegepast worden.

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van woonklimaat en milieu, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Op de volgende pagina wordt op deze punten ingegaan.

1.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak ca. 10 meter naar het oosten. Er zijn geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure. Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Tot slot houdt het plan geen overige risico's voor de gemeente in wat eventuele kosten als gevolg kan hebben. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

1.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vervolgens op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 22 oktober tot en met 2 december 2015 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze op het plan ingediend. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota beantwoording zienswijze. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

1.8 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het bestemmingsplan Valckenboschlaan 8 van de gemeente Zeist.



2 Bijlage

1. Nota beantwoording zienswijzen

