

Gemeente Zeist

Korte Bergweg 8d

Ruimtelijke onderbouwing

April 2015

Kenmerk 0355-04-T01
Projectnummer 0355-04

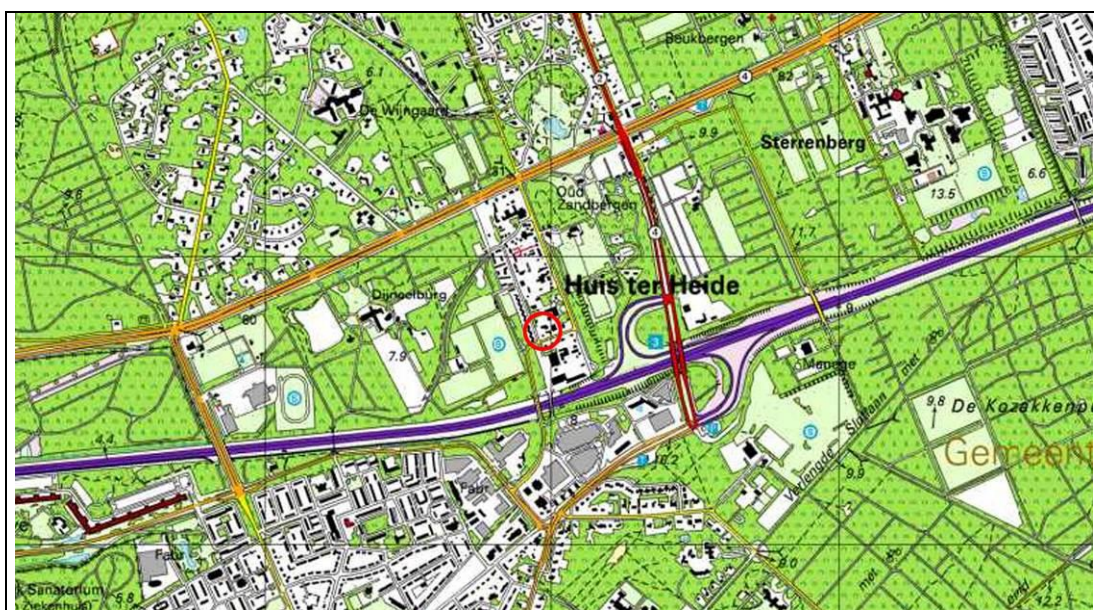
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Projectbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Voorgestelde ontwikkeling	4
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	7
4.	Onderzoek	9
4.1.	Bodem	9
4.2.	Geluid	10
4.3.	Externe veiligheid	11
4.4.	Luchtkwaliteit	11
4.5.	Waterparagraaf	12
4.6.	Flora en fauna	15
4.7.	Archeologie	17
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.9.	Duurzaamheid	19
5.	Uitvoerbaarheid	21
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2.	Zienswijzen	21
6.	Motivering afwijking	22

1. Inleiding

De eigenaar van het perceel Korte Bergweg 8a in Huis ter Heide heeft het voornemen zijn perceel te splitsen en op het af te splitsen plandeel een tweede vrijstaande woning te bouwen. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat de gronden ter plaatse weliswaar een woonbestemming hebben, maar dat er geen bouwvlak is aangegeven. Derhalve is de bouw van een woning niet toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging bouwlocatie.



Voor dit perceel is 8 juli 2009 een aanvraag om bouwvergunning voor de bouw van een tweede woning op het perceel ingediend. Op 17 april 2012 heeft de gemeenteraad van Zeist de medewerking geweigerd op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen om het bouwplan mogelijk te maken. Naar de mening van de raad leent de locatie zich voor een extra woning. De raad was echter tevens van mening dat de woning waarvoor de bouwaanvraag was ingediend, niet toelaatbaar was, omdat bij het ontwerp van de woning alle grenzen zijn opgezocht voor wat betreft het volume c.q. de grootte van de woning. Naar het oordeel van de raad was het destijds ingediende ontwerp te groot en daardoor niet passend in de omgeving.

Naar aanleiding van die weigering heeft de initiatiefnemer het bouwplan aangepast en een woningbouwontwerp laten vervaardigen dat voor wat betreft de maatvoering aansluit bij de bestaande woningen op belendende percelen. Aangezien op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden, heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Hierin wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede aan de planologische inpasbaarheid.

2. Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Kort na de aanleg van de Amersfoortseweg ontstond in 1654 het buurtschap Huis ter Heide. Het buurtschap ontleend zijn naam aan de herberg 't Huys ter Heyde. Door de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Zeist in 1902 en het feit dat Huis ter Heide een halte kreeg, begon het gebied zich goed te ontwikkelen.

De stedenbouwkundige structuur van Huis ter Heide wordt bepaald door de oorspronkelijke ontsluitingsstructuur en de aanwezige bebouwing. De Prins Alexanderweg en de Amersfoortseweg vormen het oorspronkelijke ontsluitingspatroon waarlangs gebouwd werd. De Korte Bergweg, als voormalig spoorlijntracé, vult dit patroon aan. Hierdoor is een orthogonaal bebouwingsvlak ontstaan. De enclave onderscheidt van de omliggende villawijken door de grote variatie aan bebouwingstypen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijtjes, appartementen) en de wisselende voorgevelafstanden (variërend van 4 tot 17 meter) van de diverse woningen. Huis ter Heide wordt gekenmerkt door de grote diversiteit ten aanzien van ligging, omvang, oriëntatie, materiaalgebruik en kapvorm in het gebied tussen de Prins Alexanderweg, Korte Bergweg en Huis ter Heideweg. Deze variatie is ontstaan door geleidelijke ontwikkeling van Huis ter Heide. In het algemeen ligt aan de noordzijde de meer-aan-één gebouwde woningen en aan de zuidzijde de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen.

Het tracé van de spoorlijn van De Bilt naar Zeist dat over de Korte Bergweg liep was een lokaalspoorweg die werd aangelegd door de Nederlandsche Buurtspoorweg-Maatschappij als zijtak van de Centraalspoorweg. De dubbelsporige lijn werd geopend op 29 augustus 1901 en zorgde er samen met de bosrijke omgeving voor dat zich langs het traject diverse villadorpen ontwikkelden. De lijn werd in 1941, net als veel andere Nederlandse spoorlijnen, opgebroken door de bezetter. Na de Tweede Wereldoorlog werd de lijn weer in gebruik genomen, ditmaal enkelsporig en alleen voor goederenvervoer. Op 28 mei 1972 werd de lijn definitief gesloten.

Aan de oostzijde van de Korte Bergweg staan in de omgeving van de planlocatie met name van vrijstaande woningen, met een diverse architectuur. Aan de overzijde staan projectmatig gebouwde twee-onder-een-kap woningen. Op het perceel dat aan de achterzijde aan de planlocatie grenst, staat aan de Prins Alexanderweg 78 een gebouw van de Prins Alexanderstichting. Dit gebouw werd in 1910 als gestichtsgebouw voor 40 slechtzinnige kinderen gebouwd. Tot 1989 was de P A S / Piet Oostschool, een instelling voor visueel gehandicapten (slechtzinnigen) in het gebouw gevestigd. De instelling bestond uit een school en een internaat. De school was voor zowel basis (lagere) als voortgezet onderwijs. Inmiddels is het pand in gebruik als woongebouw.

Het perceel Korte Bergweg 8a heeft een breedte van ongeveer 49 meter en een omvang van ongeveer 1.900 m². De bestaande rietgedekte vrijstaande woning staat aan de zuidkant van het perceel op ongeveer 10 meter uit de voorste perceelsgrens. De afstand tussen de woningen op de percelen 8a en 8b bedraagt ongeveer 32 meter. In alle andere situaties langs deze weg be-

draagt die afstand maximaal de helft. Het noordelijk deel van het perceel is momenteel in gebruik als tuin. In die tuin staan met name aan de straatzijde enkele hoge bomen. Het perceel Korte Bergweg 8a is met deze breedte veruit het grootste, breedste perceel aan de Korte Bergweg. De daarop volgende brede percelen zijn: 26 meter (nr. 8c), 23 meter (nr. 8b), circa 22 meter (nr. 26), 18 meter (nr. 8bis).

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



2.2. Voorgestelde ontwikkeling

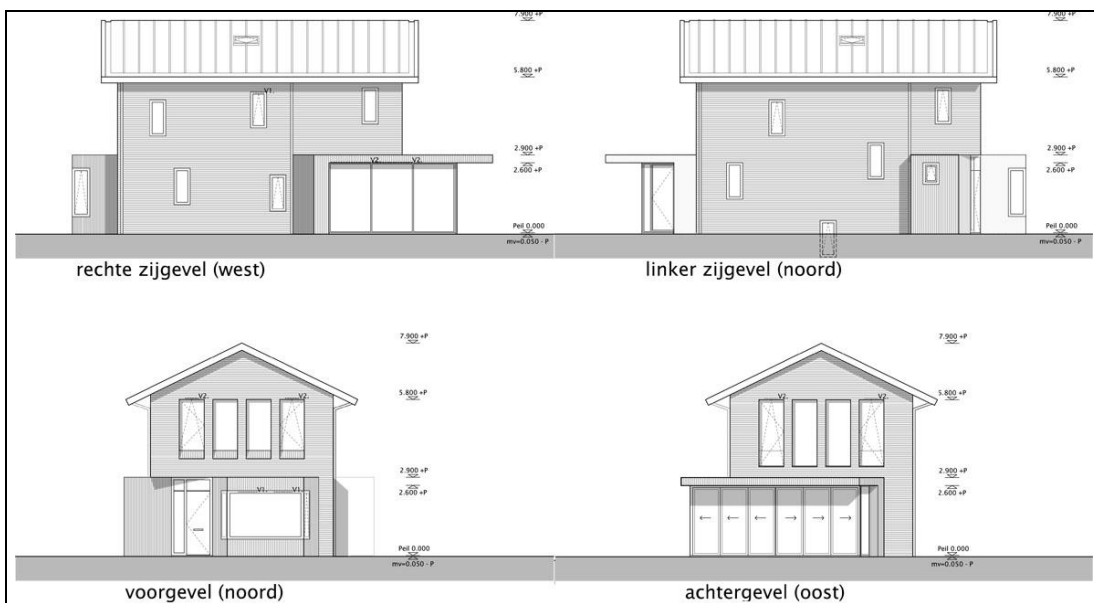
De initiatiefnemer heeft het voornemen om een perceel met een breedte van 20 meter af te splitsen van zijn perceel. Na splitsing ontstaan twee percelen met een breedte van 20 en 29 meter breed, die volkomen past bij de breedte van de grootste percelen in dezelfde straat.

Initiatiefnemer heeft voor het af te splitsen perceel een bouwplan voor een vrijstaande woning ontwikkeld. De woning heeft een diepte van ongeveer 15 meter en een breedte van 10 meter. De afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt circa 6 meter. Deze woning heeft een dwarskap en bestaat uit twee lagen met een flauwe kap (zie afbeelding 4). De bouwmassa sluit daarmee goed aan bij andere woningen aan de oostzijde van de Korte Bergweg.

Afbeelding 3: Toekomstige situatie.



Afbeelding 4: Gevelaanzichten.



3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. In dat kader heeft -nadat de behoefte is aangetoond- herstructurering of transformatie de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Daarvan is in dit geval sprake. In de gemeente Zeist bestaat een grote behoefte aan woningen en uitbreiding is vrijwel nergens meer mogelijk. Extra woningen kunnen hoofdzakelijk alleen worden gebouwd binnen reeds bebouwd gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijdingsbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het plangebied ligt binnen de rode contour. Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor het bestemmingsplan voort. De nieuwe PRV heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

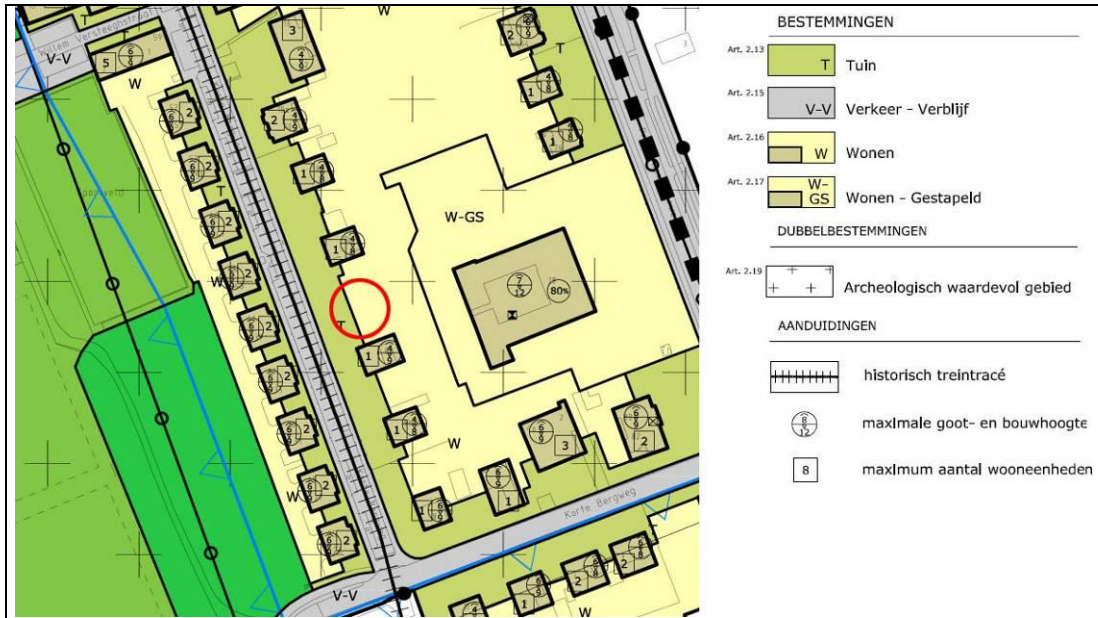
3.3. Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied is het "Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o." van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zeist op 15 januari 2008 en door Gedeputeerde Staten van Utrecht is goedgekeurd op 10 september 2008. Het perceel heeft aan de straatzijde de bestemming "Tuin" (artikel 2.13) en voor het overige de bestemming "Wonen" (artikel 2.17). Omdat ter plaatse geen bouwvlak is aangegeven mag geen woning worden gebouwd. Het bouwplan voldoet bovendien niet aan de bepaling dat woningen 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd.

De gronden hebben tevens de bestemming "Archeologisch waardevol gebied". Deze gronden zijn in eerste instantie bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Uit de beschrijving in hoofdlijnen blijkt dat het beleid is gericht op het sparen van het cultuurhistorische bodemarchief en, bij versterking daarvan, de mogelijkheid zeker te stellen om voorafgaande aan of gedurende sloop- en nieuwbouwactiviteiten opgravingen en/of archeologische waarnemingen te doen.

Op de Korte Bergweg staat de aanduiding 'historisch treintracé' aangegeven. Deze gronden zijn alsmede bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de herkenbaarheid van het tracé van de voormalige spoorlijn Zeist-Baarn.

Afbeelding 5: Fragment plankaart.



4. Onderzoek

4.1. Bodem

In een bodemonderzoek¹ is bepaald in hoeverre het perceel uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'niet verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740. Zintuiglijk is in de opgeboorde grond van een negental een afwijking aangetroffen. Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen. In één mengmonster zijn analytisch licht verhoogde concentraties lood en PAK vastgesteld. In een grondmonster van de ondergrond is analytisch een matig verhoogde concentratie lood en zijn licht verhoogde concentraties cadmium, zink en PAK vastgesteld.

Deze onderzoeksresultaten gaven aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek rondom één boring (boring 6). Daarbij is in het grond- en mengmonsters van de ondergrond analytisch geen concentratie boven de achtergrondwaarde van lood en van de onderzochte parameters vastgesteld.

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden. De licht verhoogde concentraties zware metalen en PAK in de mengmonsters van de ondergrond zijn te verklaren door de aanwezigheid van puin- en koolhoudend materiaal. De concentraties zijn echter van dien aard, dat ze geen verdere aandacht behoeven. De matig verhoogde concentratie lood in de ondergrond van ter plaatse van de boring waarvoor aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden, is afgeperkt. De aangetroffen puin- en kooldeeltjes en verbrandingsresten zijn daardoor begrensd en vormen een locale verontreiniging.

De grondwal bestaat uit niet verontreinigde grond en kan zonder problemen worden hergebruikt op het terrein. Op basis van de indicatieve keuring mag de grond niet vrij verhandeld worden. Indien de grond wordt afgevoerd van het terrein, kan het worden aangeboden aan een erkende verwerker, zoals een grond bank of een erkend grondreinigingsbedrijf. Op basis van de beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, een kleine beperking geldt met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw.

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, om vervolgens elders opnieuw te worden toegepast, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Door middel van het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

¹ Hopman en Peters Holding B.V., Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Korte Bergweg 8a te Huis ter Heide, 09-P-149, Erichem, 18 juni 2009

Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond (0,0-0,5 m-mv), de ondergrond (0,5-1,0/1,0-1,5 m-mv, m.u.v. boring 6) en de ondergrond van boring 6 (>1,5 m-mv) ter plaatse van de onderzoekslocatie, samen met de grond van de grondwal op het terrein geschikt zijn als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondswaarde' ('aw2000') en zijn als zodanig multifunctioneel toepasbaar.

Ter plaatse van boring 6 wordt de indicatie verkregen dat de ondergrond (1,0-1,5 m-mv) geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse 'Industrie' en is als zodanig beperkt toepasbaar. Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd. Een alternatief voor de afzet van de overtollige grond kan mogelijk worden verkregen na toetsing aan het Actief Bodembeheer/Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zeist.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De wettelijke zone van de A28 bedraagt 600 meter. De geluidsbelasting wordt getoetst ter plaatse van de gevel van de woning. Voor de zone van een snelweg geldt dat dit 'buitenstedelijk gebied' is, ook al ligt de woning binnen de bebouwde kom. Voor een nieuwe woning binnen de zone van een buitenstedelijke weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB.

In verband met de woningbouwontwikkeling in het plangebied is daarom akoestisch onderzoek² verricht. De Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg hebben geen geluidszone volgens de Wet geluidhinder, omdat de wettelijke maximumsnelheid hier 30 kilometer per uur bedraagt. De geluidsbelasting van deze wegen is echter wel bepaald in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De geluidsbelasting van de Korte Bergweg bedraagt 41 dB en blijft derhalve ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied ligt echter ook binnen de geluidszone van de A28. De geluidsbelasting als gevolg van de A28 bedraagt maximaal 48 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is derhalve niet van toepassing en er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig om het binnenniveau te garanderen.

² Witteveen+Bos, Akoestisch onderzoek nieuwbouwwoning Huis Ter Heide, ZT64-3, Deventer, 27 maart 2014

4.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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. Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet. Uit informatie van de Omgevingsdienst Regio Utrecht blijkt dat er voor zowel hoogspanningslijnen als zendmasten geen belemmeringen zijn geconstateerd.

Op de Risicokaart van de provincie Utrecht zijn in de ruimere omgeving van de locatie geen risicovolle activiteiten aangegeven. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 BEVI) ook is er geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk (artikel 13 BEVI).

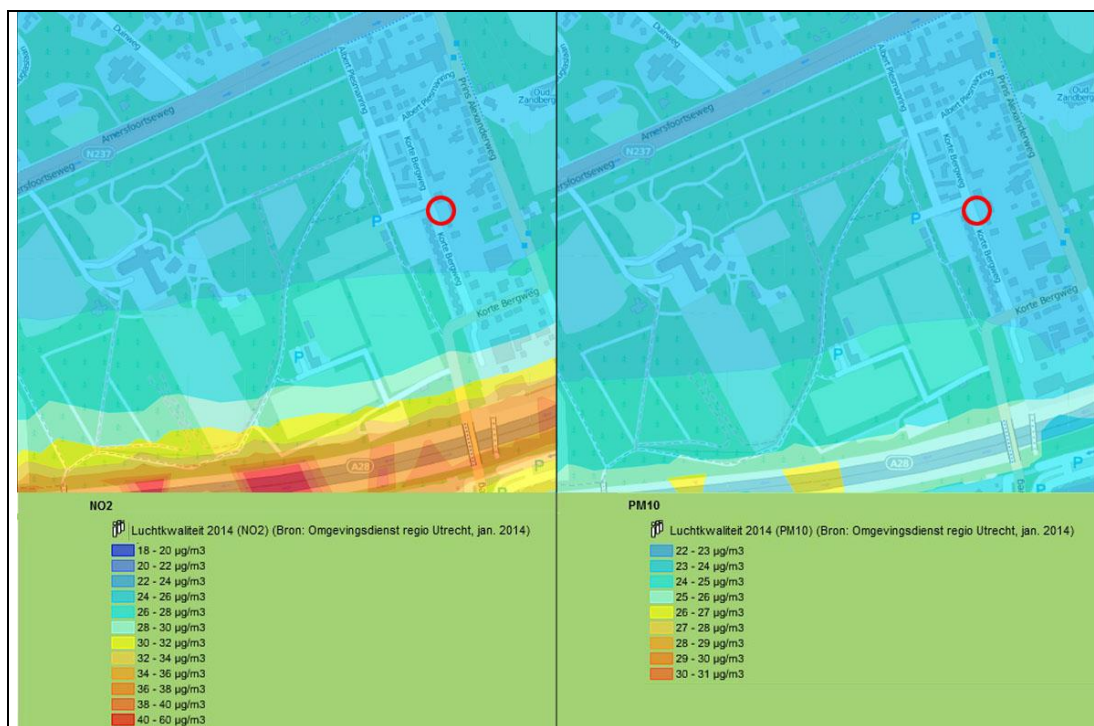
4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Ter plaatse wordt één woning toegevoegd. Uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 6: Luchtkwaliteitskaarten 2014.



Tenslotte zijn de luchtkwaliteitskaarten van de Omgevingsdienst regio Utrecht geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

4.5. Waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor de bouw van een vrijstaande woning Korte Bergweg 8d is op 18 mei 2011 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt

in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

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

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente Zeist.

Basisprincipes omgaan met water:

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

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

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

- Het bebouwd oppervlak neemt toe met 118 m². Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) is.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rwzi of rioolpersleiding

Afvoer hemelwater

Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbe-

leid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: bestaande riolering.

Ondergrondse bouwwerken

Het plan is om ondergrondse bouwwerken aan te leggen. Deze bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Permanente onttrekking van grondwater is niet toegestaan. Daarnaast mogen geen deklagen doorsneden worden, waardoor grondwaterstromen worden verstoord.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. In dit geval is toename van verhard oppervlak ruimschoots minder dan 500 m².

Adviespunten Waterschap

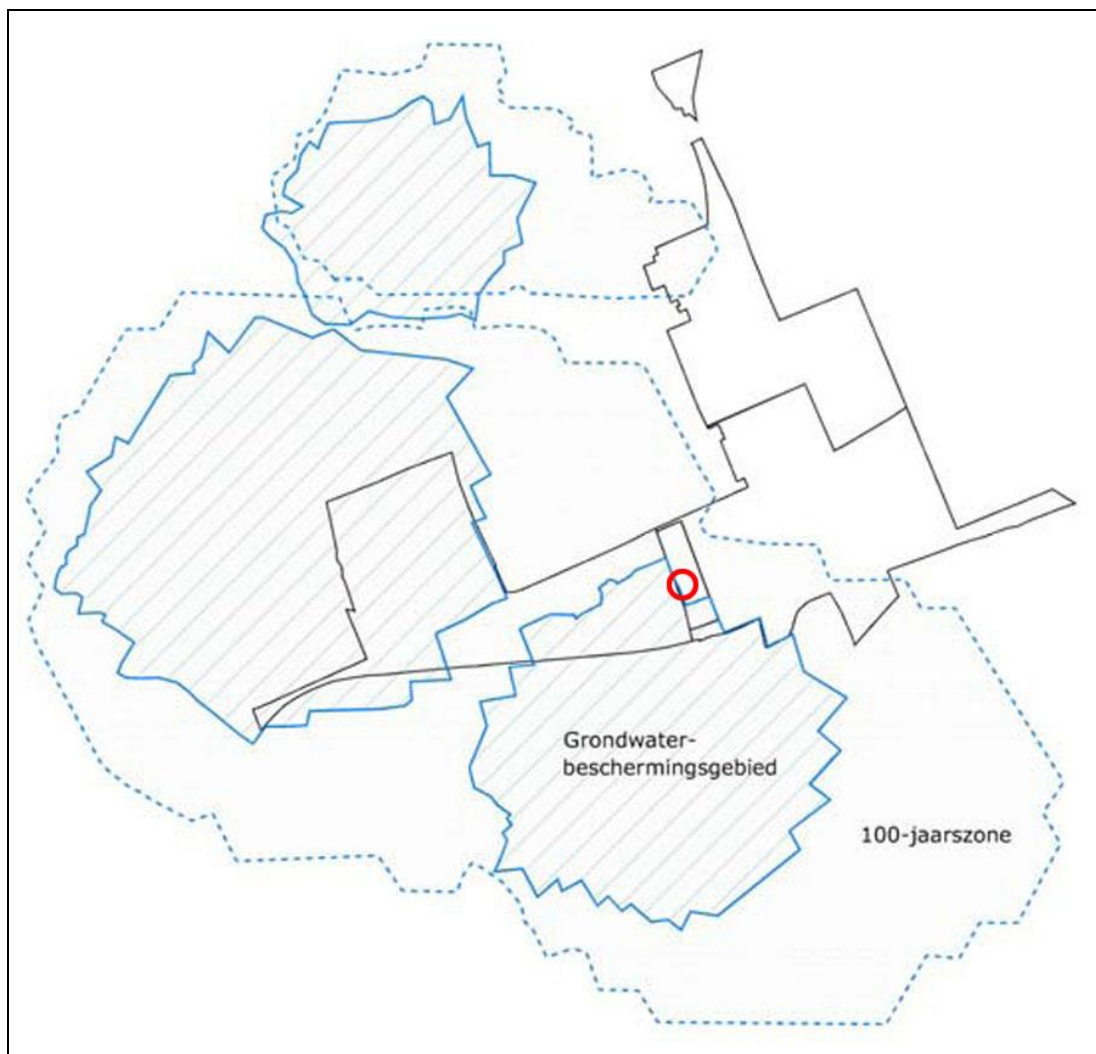
Het waterschap adviseert om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Het grondwater bevindt zich op meer dan 5 meter onder maaiveld (Hopman en Peters, 2009).

100-jaarsaandachtsgebied

De locatie ligt in het 100-jaarsaandachtsgebied grondwaterbescherming van de drinkwaterwinning Zeist. Activiteiten die de kwaliteit van het grondwater kunnen aantasten zijn hier volgens de Provinciale Milieuverordening niet zonder meer toelaatbaar. In de Provinciale Milieuverordening is geregeld welke activiteiten niet of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan. Uit de toelichting op de Provinciale Milieuverordening Utrecht blijkt dat voor 100-jaarsaandachtsgebieden geen extra milieuregels gelden, maar dat wel extra aandacht aan de bescherming dient te worden gegeven, onder andere met het oog op ruimtelijke ontwikkelingen. De bouw van één enkele woning is geen activiteit die van invloed is op de grondwaterbescherming.

Op basis van het vorenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan.

Afbeelding 7: Grondwaterbescherming.



4.6. Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het gebiedenbeleid van de Habitat- en de Vogelrichtlijn is alsnog neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze aanpassing is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Dit heeft tot gevolg dat getoetst zal moeten worden aan de Natuurbeschermingswet 1998.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde

verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In verband met deze wet is onderzoek³ uit gevoerd in hoeverre het opruimen van de beplanting, het grondverzet, de nieuwbouw en het intensievere (woon)gebruik in strijd zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet en of er dientengevolge ontheffing (ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet) van de verbodsbepalingen moet worden aangevraagd.

Het plangebied heeft voor zover met 1 veldbezoek is vast te stellen een zeer beperkte natuurwaarde. De in het gebied aanwezige (beschermde) plant- en diersoorten zijn algemeen. In totaal zijn 1 beschermde vaatplanten-, 1 beschermde zoogdier- en 10 beschermde vogelsoorten aangetroffen.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de het kappen van enkele bomen en het opruimen van de beplanting (1), het bouwrijp maken (2), de nieuwbouw (3) en de intensivering van het woongebouw (2 in plaats van 1 wooneenheden)(4).

Ad 1)

Verspreid over de voortuin van de afgesplitste kavel staan diverse bomen. Hiervan verdwijnen er twee ten behoeve van de ontsluiting van de garage. De vitaliteit van de betreffende bomen is redelijk tot goed. Ook wordt een deel van de ondergroei verwijderd. Hierdoor verdwijnt de standplaats van een aantal algemene bosplantensoorten. De in het gebied aangetroffen (broed)vogelsoorten ondervinden geen of nauwelijks nadeel, omdat het slechts om een enkele boom en minder dan 0,5 are aan kroonbedekking gaat. Het gemiddelde territorium van Boomklever in dergelijke half-open parklandschappen is circa 500 are. Om eventuele directe schade te vermijden is het belangrijk dat de struiken en bomen buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) geruimd worden. Verder wordt aangeraden het oude exemplaar Amerikaanse eik aan de straat te sparen. Mocht deze en de andere grotere bomen toch weggehaald moeten worden dan moet hiervoor kapvergunning worden aangevraagd.

Ad 2)

Bij het bouwrijp maken verdwijnen de verblijfplaatsen van een enkele algemeen beschermde zoogdiersoort: de Bosmuis. Voor algemeen beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen sedert 2005 een vrijstelling. Hiervoor hoeft dus geen ontheffing worden aangevraagd.

Ad 3)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving. Ook de natuurwaarden van de aangrenzende oude

³ Bureau Schenkeveld, Woningbouwlocatie Korte Bergweg Huis ter Heide, toetsing aan de Flora- en faunawet, concept, Culemborg, 9 oktober 2009

buitenplaatsen, waarvan de bossen als bestaande natuur onderdeel zijn van de EHS (ecologische hoofdstructuur van Nederland), worden niet geschaad. Tussen de bouwkael en deze opstanden ligt andere bebouwing.

Ad 4)

De intensivering van het woongebruik (van 1 naar 2 wooneenheden) betekent een toename van het aantal (auto)bewegingen. Ook de verstoring door licht en lawaai neemt toe. Beide veranderingen zijn echter gering en hebben geen of nauwelijks betekenis voor beschermde diersoorten in de omgeving. De met het woongebruik samenhangende uitstoot van milieubelastende stoffen is door de geconcentreerde bebouwing relatief kleiner. De som van de uitstoot van beide woningen levert geen tweemaal hogere natuurschade op.

Conclusie

De kap van de bomen, het opruimen van de beplanting, het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de gunstige staat van instandhouding van de betreffende populaties niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 tot en met 12) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Wel geldt als randvoorwaarde dat de struiken en bomen buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli) worden gerooid. Verder wordt het volgende aanbevolen dat:

- het oude exemplaar Amerikaanse eik aan de straat blijft staan;
- in het kader van de herplantplicht inheemse boomsoorten van de betreffende standplaats worden teruggezet, te weten Zomereik, Ruwe berk, Beuk. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal;
- de buitenverlichting is beperkt in tijd (tot 24.00 uur) en bestaat alleen uit enige korte lichtpalen bij de oprit en de ingang van de woning. De lichtbundels zijn naar boven afgeschermd.

4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o." hebben de gronden tevens de bestemming "Archeologisch waardevol gebied". Uit een nadere analyse⁴ hiervan blijkt dat op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan in september 2008 moest het aspect archeologie nog worden uitgewerkt. In de erfgoedverordening 2010, inclusief bijbehorende archeologische beleidskaart, van de gemeente Zeist is de archeologie nader omschreven. De archeologische verwachting voor het plangebied Korte Bergweg is in de erfgoedverordening gedefinieerd als "laag". De bijbehorende maatregel luidt: ingrepen kleiner dan 10 hectare vereisen geen archeologisch vooronderzoek. Voor het plangebied Korte Bergweg 8d is derhalve geen archeologisch onderzoek vereist.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan geen afbreuk doet aan archeologische waarden.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingsstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden

⁴ Buro De Brug, Nieuw woonhuis aan de Korte Bergweg (nabij 8a) te Huis ter Heide (gemeente Zeist), Amersfoort, 24 april 2009

voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- **omgevingstype**

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een woonomgeving. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat in de directe omgeving geen bedrijven en voorzieningen gevestigd zijn. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor woningbouw in het plangebied.

4.9. Duurzaamheid

Duurzaam bouwen heeft betrekking op het toepassen van duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen en op zorgvuldig ruimtegebruik bij het realiseren en/of renoveren van bouwwerken. Energie heeft betrekking op het realiseren van energiebesparing en op het leveren van

een bijdrage aan alternatieven voor fossiele brandstoffen. Dit om te bereiken dat zuinig wordt omgegaan met de bestaande grondstoffen en de uitstoot van broeikasgassen wordt vermindert. Voor de initiatiefnemer is dit principe uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van de bouwplannen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschade zal voor rekening van de initiatiefnemer komen. Om een inschatting te maken van de planschade heeft de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse laten vervaardigen.

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Artikel 6.12, lid 2 Wro maakt het mogelijk om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval zal de gemeente Zeist met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst sluiten. De ontwikkeling van dit project is een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom. Aangezien het hier om vervangende nieuwbouw gaat, zal de exploitatieovereenkomst naar verwachting alleen betrekking hebben op planschade. Kosten voor mogelijke planschade worden verhaald op basis van een planschadeverhaalsovereenkomst die zal worden opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

5.2. Zienswijzen

In het kader van de afwijkingsprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

6. Motivering afwijking

De Korte Bergweg is een woonstraat waarin in de afgelopen decennia vrijstaande woningen zijn gerealiseerd met een diverse architectuur. In deze periode zijn met name in het zuidelijke deel langs de oostzijde diverse kavels gesplitst, waarna op de afgesplitste kavel een vrijstaande woning is gebouwd. Ook in de onderhavige situatie zal na de kavelsplitsing een vrijstaande woning worden gebouwd.

De geprojecteerde woning past zowel voor wat betreft de massa-opbouw als voor de afstanden tot de perceelsgrenzen. De woning past zodoende stedenbouwkundig in de structuur van dit deel van de Korte Bergweg. Er is na realisatie nog steeds sprake van een ruime opzet ten opzichte van de veel dichtere bebouwingsstructuur in het overige deel van de straat.

De bouwlocatie ligt binnen de geluidszone van de A28. De geluidsbelasting als gevolg van de A28 bedraagt maximaal 48 dB. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Het bouwplan heeft geen nadelige invloed voor de omgeving en ondervindt ook geen belemmeringen uit de omgeving. Hierbij kan worden gedacht aan bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna, cultuurhistorische waarden en archeologie, verkeersaantrekkende werking of anderszins. Uit de (milieutechnische) onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van het plan. Ook de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.