



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke onderbouwing

Cornelis Vlotlaan 23



Januari 2011

Versie: 2011-34-5

Batterijstraat 1 5396 NT lithoijen 0412-48 48 22

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Verzoek en principe-besluit	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3.	Bouwplan	3
1.4.	Ligging en begrenzing plangebied	7
2.	Beleidskader	8
2.1.	Rijksbeleid	8
2.2.	Provinciaal beleid	10
2.3.	Gemeentelijk beleid	10
	2.3.1. Structuurvisie Zeist	10
	2.3.2. Welstandsnota	11
3.	Overig beleid en wetgeving	13
3.1.	Parkeren en ontsluiting	13
3.2.	Geluid	14
3.3.	Luchtkwaliteit	14
3.4.	Bodem	15
3.5.	Externe veiligheid	16
3.6.	Bedrijven en milieuzonering	16
	3.6.1. Algemeen	16
	3.6.2. Situatie	18
3.7.	Duurzaamheid	18
	3.7.1. Energie	18
	3.7.2. Ambitie	19
	3.7.3. Bouwplan	19
3.8.	Water	19
	3.8.1. Relatie met het plangebied	20
	3.8.2. Relevant beleid	21
	3.8.3. Toekomstige ontwikkelingen	22
3.9.	Ecologie	23
3.10.	Archeologie	24
4.	Economische uitvoerbaarheid	24
5.	Eindconclusie	24

1. Inleiding

1.1. Verzoek en principe-besluit

Initiatiefnemer tot het oprichten van het oprichter is de Turkse Stichting Eyup Sultan, verder te noemen "de Stichting".

Het activiteitencentrum zal voornamelijk worden gebruikt als ontmoetingscentrum voor bezoekers van de moskee en buurtbewoners. Ook zullen er vergaderingen worden gehouden, workshops worden gegeven en het zal incidenteel worden gebruikt voor trainingen. De openingstijden zijn voornamelijk tijdens kantooruren gedurende enkele dagen per week tussen 9.00 en 17.00 uur maar vaak zal het activiteitencentrum alleen gedurende de middag open zijn. Incidenteel zal er 's avonds een vergadering zijn. Het aantal bezoekers zal per dagdeel niet meer dan 10-15 bedragen, behoudens tijdens buurtbijeenkomsten, waarvan het nu net de bedoeling is dat er dan meer mensen aanwezig zijn uit de omringende buurt om met elkaar kennis te maken. De bedoeling is dat mensen uit de buurt kennismaken en gezamenlijk activiteiten ontplooiën met bezoekers van de moskee waarbij het merendeel van de mensen afkomstig zal zijn vanuit de moskee. Om deze reden is een toename van autoverkeer door het vestigen van het activiteitencentrum te verwaarlozen. Zoals gezegd zal het aantal personen dat gemiddeld per dagdeel aanwezig is ongeveer 10-15 personen zijn. Bij buurtbijeenkomsten zullen er ongeveer 45 personen aanwezig zijn. De bedoeling is, dat dit maximaal 4 keer per jaar voor zal komen. De reden dat een gebouw van twee verdiepingen nodig is, komt voort uit het feit dat er ook af en toe gescheiden vrouwen-heren bijeenkomsten zijn en omdat voor de workshops soms veel ruimte nodig is, bijvoorbeeld bij dans en spel. Ook voor kindermiddagen is veel ruimte nodig.

De Stichting heeft de gronden aangekocht van de gemeente met doel om tot het activiteitencentrum te komen. De gemeente heeft zich in beginsel akkoord verklaard met dit initiatief mits de afwijking met het vigerende bestemmingsplan ruimtelijk zal worden onderbouwd dat hiermee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening bestaat.

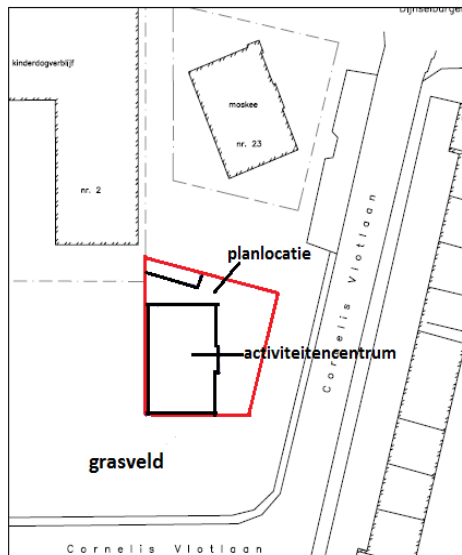
1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop het bestemmingsplan "Zeist Noord" van toepassing is. Deze gronden zijn bestemd tot "Maatschappelijk" met daarbij de dubbelbestemming Wijzigingsgebied 3. De gronden waarop de fietsenstalling is gepland zijn bestemd tot "Bos". De aanvraag voor zowel het activiteitencentrum als de fietsenstalling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat er geen bouwblok is gelegen.

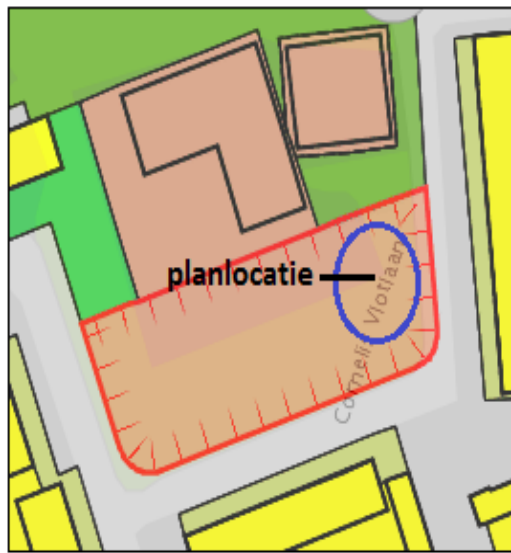
De wijzigingsbevoegdheid is voor deze ontwikkeling niet van toepassing of bruikbaar omdat deze is opgenomen om woningbouw mogelijk te maken. Door de bestemming te wijzigen in Wonen kunnen 10 woningen mogelijk worden gemaakt waarbij de goothoogte en bouwhoogte respectievelijk maximaal 6m en 9m mogen bedragen. Door de bouw van het activiteitencentrum is het bouwen van woningen (na wijziging) niet geheel uitgesloten maar in ieder geval kunnen hierdoor minder woningen worden opgericht dan het aantal van 10 zoals dit is genoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Wat betreft de hoogte komt het activiteitencentrum hiermee overeen. Wat betreft de hoogte komt het activiteitencentrum hiermee overeen. Doordat het activiteitencentrum met name tijdens kantooruren is geopend zal de ruimtelijke impact ten opzichte van aan- en tegenoverliggende woningen van het activiteitencentrum verbeteren ten opzichte van de bouw van woningen op deze locatie. Het activiteitencentrum wordt weliswaar iets hoger dan de geplande woningen (11.8 meter) maar door de ligging achter op het terrein, richting de moskee, en doordat sprake is van 1 bouwmassa in plaats van meerdere bouwmassa's of een aaneengesloten massa van meerdere woningen ontstaat een planologische winst voor de omgeving. De doorzichten richting het resterende groen blijven grotendeels intact, groen dat bij de geplande woningbouw vrijwel zou worden opgeheven.

Bovendien zal in de avond meer rust ontstaan bij een activiteitencentrum dan bij woningen. Ook zal er minder licht vanuit de nieuwe bebouwing ontstaan in de richting van de bestaande woningen dan in het geval er nieuwe woningen zouden worden opgericht. Het activiteitencentrum is immers voornamelijk overdag geopend terwijl woningen met name in de avond worden bewoond en verlicht. Ook op het gebied van privacy is een activiteitencentrum ten opzichte van woningen een voordeel voor de buurt. Juist vanwege het niet aanwezig zijn in de avonduren houdt in dat er minder inkijk zal zijn in de tegenoverliggende woningen.

In de avond zal immers meer rust ontstaan en zal minder licht vanuit de bebouwing in de richting van de woningen schijnen dan in de situatie dat er woningen zullen worden opgericht.



**Beoogd bouwplan
bestemming "Maatschappelijk"**

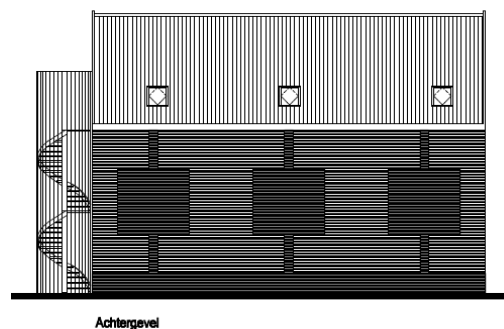


**Huidig bestemmingsplan met
planlocatie**

Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Ook kan deze ontwikkeling niet mogelijk worden gemaakt op grond van artikel 4, bijlage II van het Bor omdat niet kan worden gesproken van een bijbehorend bouwwerk.

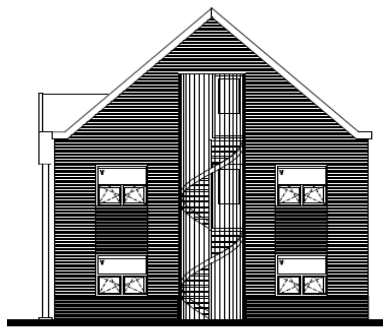
Op 26 november 2010 heeft de gemeente Zeist besloten dat zij in principe medewerking wil verlenen aan het – op 12 maart 2010 – voorgelegde bouwplan door middel van een planologische procedure in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient ervoor deze procedure mogelijk te maken. De gemeente Zeist heeft een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven waaraan het bouwplan dient te voldoen, tezamen met een voetprint. Onderhavig bouwplan voldoet hieraan.

1.3 Bouwplan

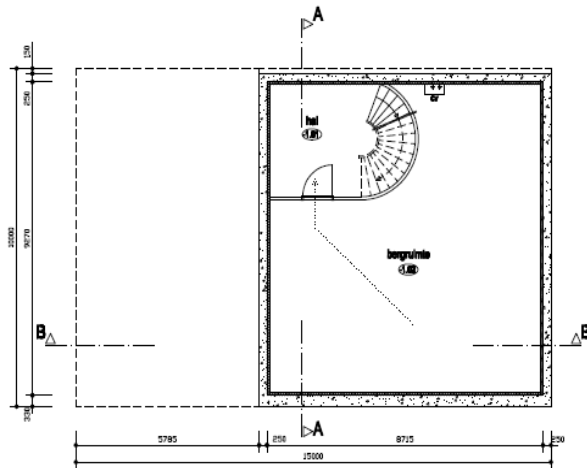




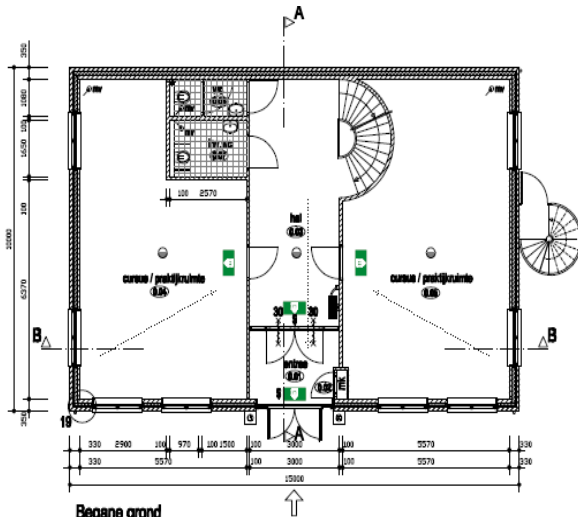
Linker zijgevel



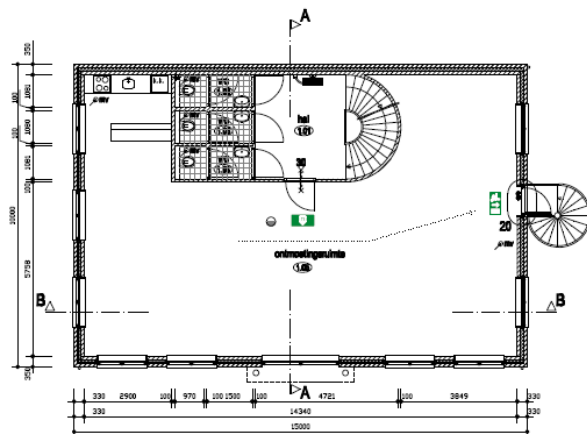
Rechter zijgevel



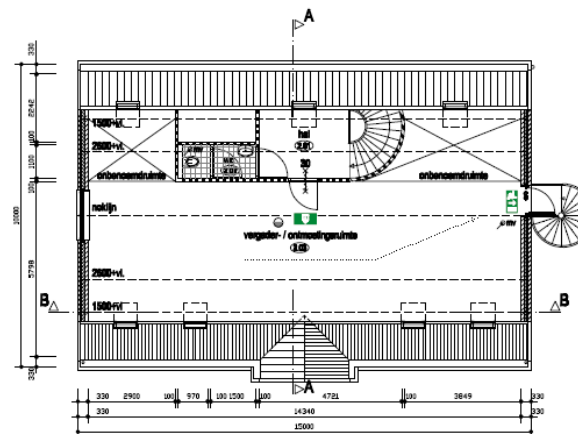
Kelder



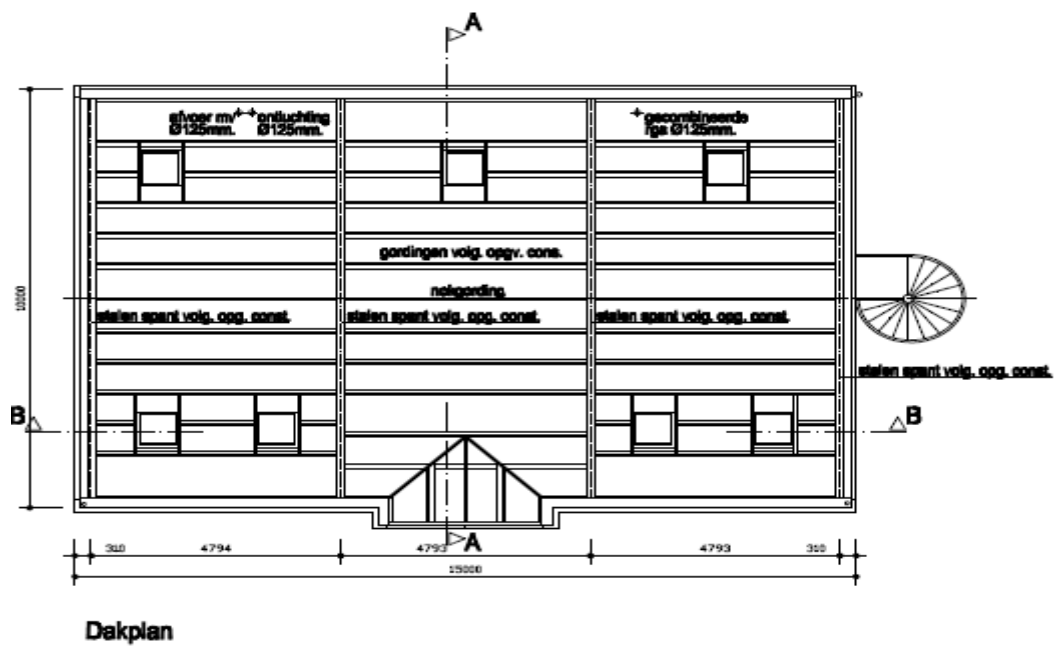
Begane grond



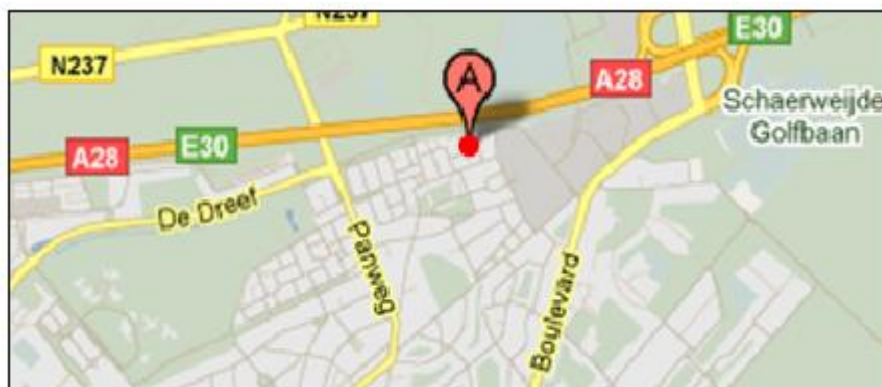
1e Verdieping



Zolder verdieping

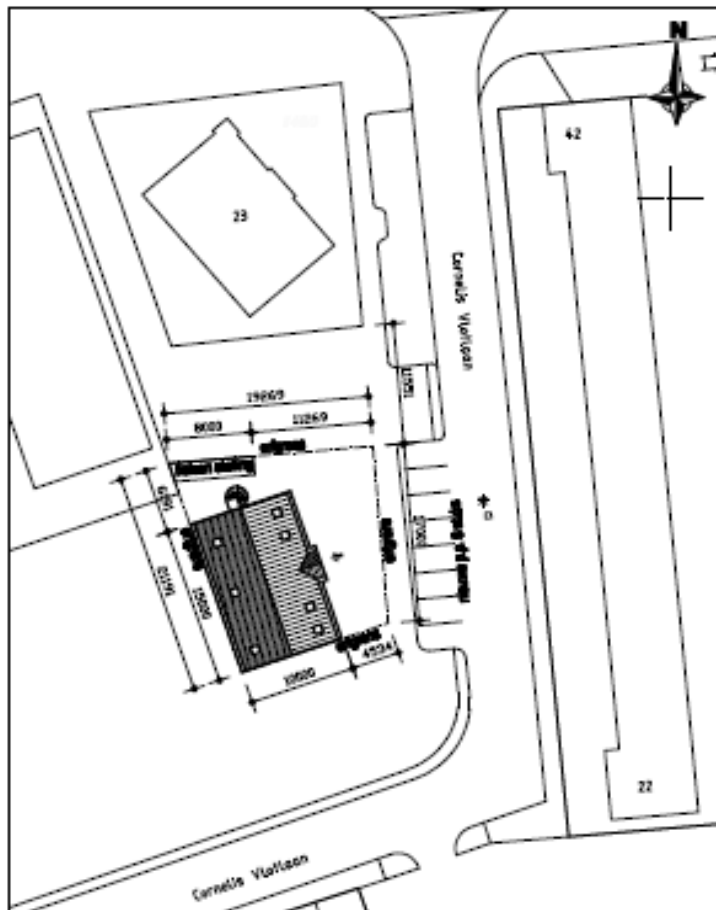


1.4. Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1

In afbeelding 1 is de planlocatie schematisch aangeduid. Op de situatietekening bij de omgevingsvergunning is de exacte locatie aangegeven.



Uitsnede situatie omgevingsvergunning

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

In de aangegeven hoofdlijnen spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- de "toelatingsplanologie";
- de nationale ruimtelijke hoofdstructuur;
- een "basiskwaliteit";
- de lagenbenadering.

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem.

Het bundelingsbeleid geldt ook voornamelijk landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om ook culturele en maatschappelijke functies binnen het bestaande bebouwde gebied een passende plaats te geven en te trachten zoveel mogelijk cohesie te krijgen tussen burgers onderling. Onderhavig initiatief voldoet hieraan en versterkt dit.

2.2. Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is de Structuurvisie van de provincie van belang. Hierin bestaan de rode contouren uit het Streekplan formeel niet meer. De Structuurvisie spreekt over bestaand bebouwd gebied. In het bestaand bebouwd gebied is – in beginsel – nieuwe bebouwing mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan ligt binnen dit bestaand bebouwd gebied en is ook voor het overige niet in strijd met het provinciale beleid.



Afbeelding 2: *bestaand bebouwd gebied Structuurvisie Utrecht met aanduiding plangebied*

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Zeist

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

Bij de ontwikkeling van de Structuurvisie 2020 van de gemeente Zeist worden belangrijke uitgangspunten benoemd waaronder het uitgangspunt dat het huidige voorzieningenniveau binnen het bebouwde gedeelte van Zeist behouden en waar mogelijk versterkt dient te worden. Het bouwplan is in overeenstemming met dit beleid en versterkt het voorzieningenniveau. Het activiteitencentrum beoogt om een bijdrage te leveren aan een betere interactie tussen de bezoekers van de moskee en de buurtbewoners en overige belangstellenden.

Ook kunnen in het activiteitencentrum in informele sfeer cursussen en workshops worden aangeboden met daarnaast de mogelijkheid tot vergaderruimte. Incidenteel kan de ruimte worden gebruikt voor overige activiteiten.

2.3.2. Welstandsnota 2010



De gemeente Zeist heeft op 7 september 2010 een herziene versie van de welstandsnota vastgesteld die – tegelijk met de invoering van de Wabo – op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Hierin is per deelgebied aangegeven welke welstandscriteria gelden.
Onderhavig plangebied is gelegen in "De Dreef":



De welstandsnota zegt het volgende over De Dreef:

Welstandscriteria De Dreef

Algemeen:

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- Plaatsing van de panden binnen de rooilijn van belendende panden;
- De bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters.

Plaatsing

- De hoofdgevel is de weg georiënteerd;
- Lange zijden van bouwwerken staan haaks op of lopen evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- Nieuwe invullingen kunnen eigentijds zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten;
- Er wordt gebruik gemaakt van een zadeldak of een plat dak;
- De massaopbouw is per cluster/rij in onderlinge samenhang;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik passen binnen het beleid in de straat.

Aanvullende criteria Dreef, Dijnseburgerlaan en de Panweg:

Massa en vorm

- De bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- Een vernieuwende architectuur door middel van accentueringen in de gevels in de vorm van schuine randen, gevelopeningen en niveauverschillen, zoals aan deze straten recentelijk is uitgevoerd, kan worden toegepast.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Stichting Welstandszorg Utrecht. Deze heeft het plan positief beoordeeld en in principe akkoord bevonden. Ook is het plan stedenbouwkundig akkoord bevonden doordat het goed passend is bij de moskee en de omliggende bebouwing. Zo is het bouwplan in samenhang met de moskee geprojecteerd en is het voorzien van een zadeldak. Voorts is de bebouwing individueel qua uitstraling en sluit toch aan bij de omringende bebouwing.

3. Overig beleid en wetgeving

3.1. Parkeren en ontsluiting

Een toename van verkeersbewegingen wordt ten gevolge van dit bouwplan niet verwacht. Het activiteitencentrum wordt voornamelijk overdag bezocht en in beginsel niet met de auto omdat de bezoekers ofwel vanuit de moskee komen of vanuit de buurt. Mochten er toch mensen met de auto komen; op de weg zelf worden extra parkeerplaatsen gecreëerd om het aantal parkeerplaatsen voor de omwonenden in stand te laten. Het bouwplan roept op zichzelf een parkeerbehoefte op die volgens de CROW-normeringen hoger is dan de geraamde 8 parkeerplaatsen. Echter, doordat het bouwwerk qua gebruik is gekoppeld aan de moskee en er een grote overlap is van bezoekers van de moskee naar het activiteitencentrum kan worden volstaan met deze 8 parkeerplaatsen. De bezoekers zijn overigens niet en in de moskee en in het activiteitencentrum aanwezig. De parkeerplaatsen worden voor rekening van de aanvrager gerealiseerd. Hiertoe zal met de gemeente Zeist een parkeerovereenkomst worden gesloten waarbij de te maken kosten voor het aanleggen van de 8 parkeerplaatsen bij de aanvrager in rekening worden gebracht.

3.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is het relevant dat er geen geluidsgevoelige functies in het activiteitencentrum worden ontplooid. Om deze reden is er geen akoestisch onderzoek vereist op grond van de Wet Geluidhinder. Wel dient op grond van een goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht of een initiatief wel verantwoord is op het gebied van geluid.

Uit de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan blijkt echter dat er ook geen vermoeden is dat geluidsnormen worden overschreden als zou het plan wel moeten voldoen aan de Wet Geluidhinder. De conclusie is dat de Wet Geluidhinder geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan.

3.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO).

De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor kantoren en bedrijventerrein ligt deze grens bij 100.000 m².

Reeds eerder is aangegeven dat het activiteitencentrum slechts voor kleine groepen mensen per dagdeel zal worden gebruikt die ook nog meestal te voet of per fiets naar het activiteitencentrum zullen gaan.

Om deze reden zijn ook maar 8 parkeerplaatsen nodig, waarvan nu reeds vast staat dat deze 8 parkeerplaatsen vrijwel nooit tegelijk ten behoeve van het activiteitencentrum zal worden gebruikt. De verwachting is dat het aantal auto-verkeersbewegingen per week ruim onder de 100 blijft.

Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

3.4. Bodem

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang om te beoordelen of het perceel een zogenaamde verdachte locatie is op het gebied van bodemverontreiniging. Onderhavig perceel betreft een restant van het vroeger bosgebied waar in het recente verleden slechts een houten noodgebouwtje voor een school heeft gestaan.

Door LAWIJN milieu-advies te Zeist is in opdracht van Pusula Architecture te 't Zand een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Cornelis Vlotlaan, naast 23 te Zeist (kadastraal: sectie P, nummer 1461). Het onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek, zoals vermeld in de NEN 5740 van het Nederlands Normalisatie Instituut (2009). Dit onderzoek betrof ook onderhavige locatie zodat een bodemonderzoek is uitgevoerd.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de laag matig humeus matig fijn zand in de bovengrond van de locatie zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Zintuiglijk is plaatselijk bijmenging van sporen grind waargenomen.
- In de zwak humeuze laag zand in de ondergrond van de locatie, welke is aangetroffen tot op een diepte van 0.9 à 1.2 meter beneden maaiveld, zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingvergunning.

De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

3.5. Externe Veiligheid

Het plangebied ligt op circa 100 meter afstand ten zuiden van de rijksweg A28, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De veiligheidscontour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-4} per jaar valt niet buiten de rijweg en vorm dus geen belemmering. Het plangebied is wel gelegen binnen de aandachtszone van 200 meter langs de A28 voor het groepsrisico. Het oprichten van het activiteitscentrum zal deels leiden tot een toename van het groepsrisico. Deels, omdat de meeste bezoekers uit het omringende gebied komen dat in het zelfde risicogebied is gelegen. Gezien het beperkt aantal bezoekers aan het activiteitscentrum blijft dit ver onder de oriëntatiewaarde of laat deze onveranderd. Wel zal er per maand maximaal 2 keer een groter aantal mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld bij de buurtbijeenkomst. Dit betreft zelfredzame mensen en het aantal mensen dat maximaal aanwezig zal zijn, zijn wederom mensen die uit de omringende woonwijk (en dus hetzelfde risicogebied) komen en is dusdanig laag dat hierdoor het groepsrisico niet te hoeft te worden verantwoord.

Het bouwplan is niet gelegen binnen een contour van het Bevi of binnen een zone van het Besluit externe risico buisleidingen. Het plan kent geen beperkingen op het gebied van de externe veiligheid.

3.6. Bedrijven en milieuzonering

3.6.1. Algemeen

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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1: Minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk

MILIEUCATEGORIE	MINIMALE AFSTAND (in meters)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

3.6.2. Situatie

Het activiteitencentrum valt onder SBI-code 94991-A van buurt- en clubhuizen. Volgens de VNG Handreiking moet hiervoor een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid in acht worden genomen ten opzichte van omliggende woningen. De kleinste afstand tussen het activiteitencentrum en de omliggende woningen aan de Cornelis Vlotlaan bedraagt 21 meter.

De genoemde VNG Handreiking betreft een handreiking waarvan kan worden afgeweken. Het activiteitencentrum is vooral een bijeenkomstruimte waar samen wordt gegeten en waar gesprekken worden gevoerd. Er is geen geluidsinstallatie aanwezig.

De workshops die incidenteel worden gehouden vinden overdag plaats. Dit betreffen geen workshops of cursussen die geluidsoverlast kunnen veroorzaken maar zijn vooral creatief van aard in de zin van handwerkactiviteiten zoals borduren. Activiteiten in de avond zijn slechts zeer incidenteel en veroorzaken ook geen geluid dat buiten het activiteitencentrum hoorbaar zal zijn. In het activiteitencentrum worden geen lawaaimakers zoals machines geplaatst of gebruikt. Verkeersbewegingen in de avond zijn – door de beperkte openingstijden – zeer beperkt. Anders dan een buurthuis zullen bij het activiteitencentrum geen buitenactiviteiten plaatsvinden. Geluidsoverlast is op geen enkele wijze te verwachten.

3.7. Duurzaamheid

3.7.1. Energie

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Het besparen van energie gaat in drie stappen, de "trias energetica":

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

3.7.2. Ambitie

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau maakt Zeist gebruik van het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 of 7 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed). In de gemeente Zeist wordt gestreefd naar een score van het cijfer 7 in GPR-gebouw® voor maatschappelijke gebouwen. Per 2011 is een 7 eenvoudig te realiseren, omdat de EPC is aangescherpt tot 0,6.

3.7.3. Bouwplan

Het bouwplan zal voldoen aan de genoemde eisen van Duurzaam bouwen waaronder de EPC van 0,6. Gestreefd wordt om minimaal te komen tot het cijfer 7. De EPC berekening is toegevoegd bij het bouwplan waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt.

3.8. Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken. Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater.

Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. Zoals reeds in het Waterplan Zeist (2004) is aangegeven vervult het water in Zeist een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie geldt om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

3.8.1. Relatie met het plangebied en digitale watertoets

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 dit project is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg in december 2011 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.

3.8.2. 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 of de Provincie Zuid-Holland (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieubeleidsplan).

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 van water in de bodem het uitgangspunt omdat dit het meest duurzaam is. 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 verhard oppervlak neemt toe met 175 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 waterbeleid 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 infiltratierool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd via het rioolsysteem

3.8.3. Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

3.9. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming.

Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Op grond van een bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Overigens zullen de bomen niet in het broedseizoen worden gekapt of ruim voor het broedseizoen ongeschikt worden gemaakt voor het vestigen van broedplaatsen. Hierdoor wordt voldaan aan de zorgplicht uit de Flora- en Faunawet.

De bomen zijn niet geschikt als winterverblijf voor vleermuizen omdat de diameter van deze bomen te gering zijn om een vorstvrij winterverblijf voor vleermuizen te genereren. Voordat in maart/april de vleermuizen mogelijk deze bomen zullen gebruiken als nest zullen de bomen zijn gekapt danwel ongeschikt zijn gemaakt voor dit gebruik.

Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan.

3.10. Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied geen tot zeer lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is te zien dat het perceel geen bekende archeologische monumenten herbergt.

Nader onderzoek wordt hierdoor niet nodig geacht. Dit wil niet zeggen dat het onmogelijk is dat bij de bouwwerkzaamheden op archeologische resten wordt gestuit. In dat geval is de aannemer echter verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag. Het perceel noch naburige percelen zijn aangewezen als monument of hebben monumentale waarden. Om deze reden is ook op grond van monumenten geen beletsel om de woning op te kunnen richten.

4. Economische Uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst met de Gemeente Zeist worden aangegaan. Ook dient met de gemeente Zeist een parkeervereenkomst te worden gesloten. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn. Initiatiefnemer is bereid om eventuele planschadekosten voor zijn rekening te nemen en dit ook overeen te komen met de gemeente. Planschade is echter niet te verwachten aangezien de woningen in de omgeving van het activiteitencentrum huurwoningen betreffen en volgens de openbare ter beschikking zijnde gegevens geen bedrijven zijn gevestigd die hinder kunnen ondervinden van onderhavige ontwikkeling.

5. Eindconclusie

Het realiseren van het activiteitencentrum met fietsenstalling wordt als een passende ontwikkeling binnen het stedelijke gemengde plangebied aangemerkt. Voor de gevraagde ontwikkeling zijn voor het overige ook geen belemmeringen.

