

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Zeist,

28-09-2017

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Gemeente Zeist

Titel

Ruimtelijke onderbouwing
nieuwbouw dubbele woning
Odijkerweg 108 te Zeist
Gemeente Zeist

Initiatiefnemer

mevrouw M. Breitsma en mevrouw M.A.C. Cretier
Couwenhoven 5611
3703 EW ZEIST

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel: Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw dubbele woning Odijkerweg
108 te Zeist, Gemeente Zeist

Datum: 17 januari 2017

Initiatiefnemer: mevrouw M. Breitsma en mevrouw M.A.C. Cretier
Couwenhoven 5611
3703 EW ZEIST

Projectnummer: 20161095

Auteur: Wilfred van der Velden
Projectleider: Wilfred van der Velden

Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Doel ruimtelijke onderbouwing	4
1.4. Het vigerende bestemmingsplan	4
1.5. Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Bestaande situatie	6
2.3. Planbeschrijving toekomstige situatie	7
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Onderzoeken	19
4.1. Bodem	19
4.2. Water	20
4.3. Archeologie	23
4.4. Cultuurhistorie	25
4.5. Ecologie	26
4.6. Geluid	27
4.7. Lucht	28
4.8. Geur	29
4.9. Externe veiligheid	29
4.10. Bedrijven en milieuzonering	31
4.11. Toets mer-plicht	32
4.12. Kabels en leidingen	32
4.13. Asbest	32
4.14. Conclusie onderzoeken	33
5. Programmatistische aspecten	34
5.1. Verkeer en parkeren	34
5.2. Duurzaamheid	35
6. Uitvoeringsaspecten	37
6.1. Economische uitvoerbaarheid	37
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Ecologisch onderzoek
3. Geluidonderzoek
4. Milieuzoneringsonderzoek
5. Asbestinventarisatie
6. EPC en MPG berekeningen
7. Verslag informatie bijeenkomst omwonenden

1. Inleiding

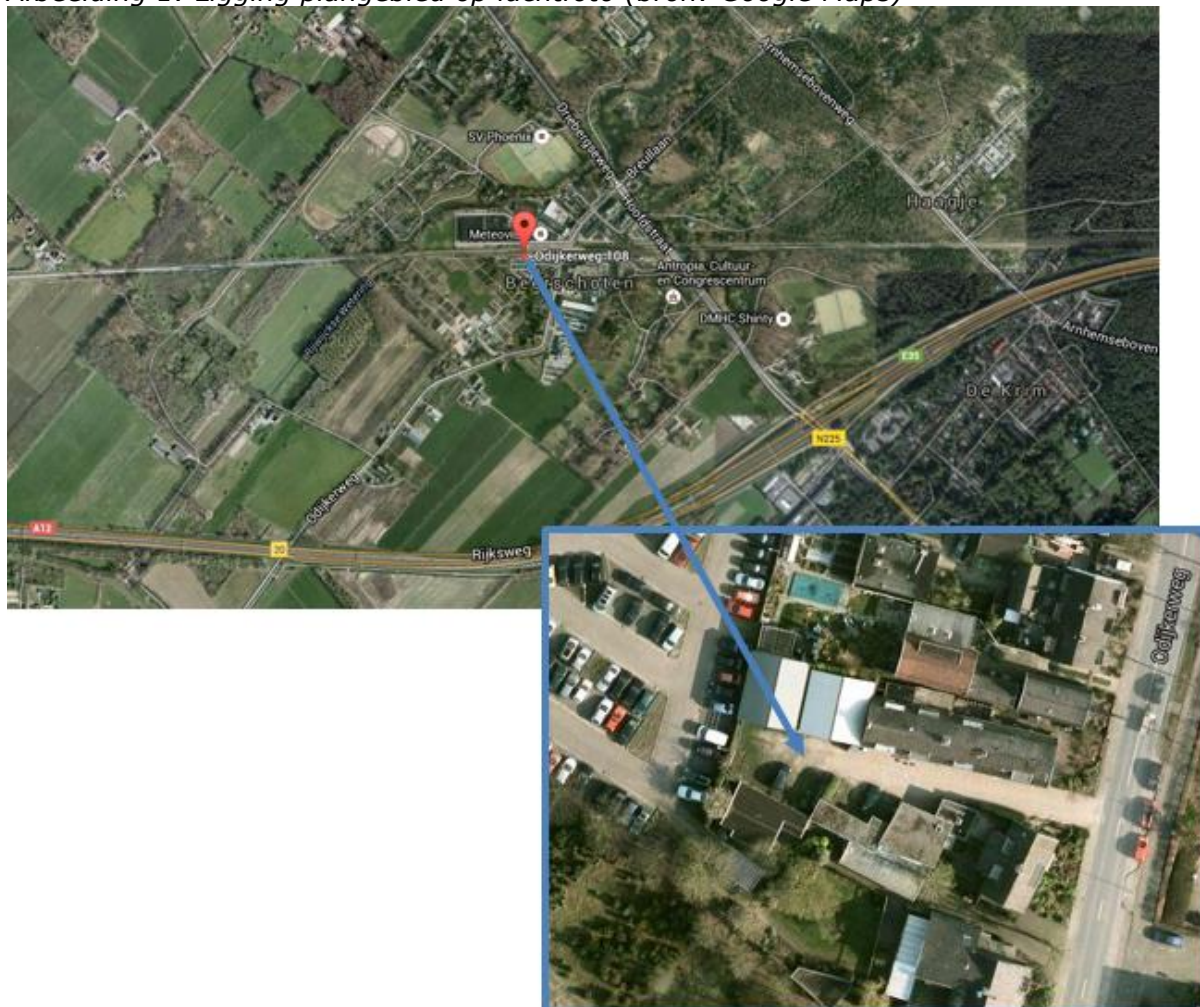
1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen van mevrouw M. Breitsma en mevrouw M.A.C. Cretier (initiatiefnemer) is op 4 november 2015 een conceptaanvraag voorgelegd aan de gemeente Zeist. Het hierin beschreven plan behelst de oprichting van een dubbele woning, het aanleggen van een in-/uitrit en het gedeeltelijk slopen van diverse (bij)gebouwen op het perceel Odijkerweg 108 en 114 te Zeist. Het plan past echter niet binnen het vigerende Bestemmingsplan Odijkerweg e.o. Om de ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden, dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In haar reactie op de conceptaanvraag heeft de gemeente Zeist besloten in principe bereidt te zijn om, onder voorwaarden, hieraan mee te werken. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Odijkerweg 108 in de bebouwde kom van Zeist, gemeente Zeist. In de directe omgeving liggen enkele woningen evenals onder andere een bedrijven-terrein, een parkeerterrein en een kwekerij. Direct ten noorden ligt een spoorlijn.

Afbeelding 1: Ligging plangebied op luchtfoto (bron: Google Maps)



1.3. Doel ruimtelijke onderbouwing

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de oprichting van de dubbele woning, het aanleggen van een in-/uitrit en het behoud van een deel van de bestaande bijgebouwen planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

In deze onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de onderbouwing dient te blijken hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Zoals in het verdere vervolg van deze onderbouwing zal blijken, heeft het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.4. Het vigerende bestemmingsplan

In 2013 is het bestemmingsplan Odijkerweg e.o. vastgesteld. Hierin is te zien dat de locatie de bestemming Wonen heeft. De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- beroep of bedrijf aan huis;
- tuinen en erven.

Op en in de gronden mag uitsluitend het volgende worden gebouwd:

- woningen,
- bijbehorende bouwwerken, en
- andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

Afbeelding 2: uitsneden verbeelding Bestemmingsplan Odijkerweg e.o.



Omdat de woningen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken is onderhavig bouwplan strijdig met het bestemmingsplan. De dubbele woning is immers buiten de bouwvlakken gepland. Derhalve is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidhinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de programmatische aspecten van het toekomstige plan. Ten slotte zijn in hoofdstuk 6 de uitvoeringsaspecten uiteengezet.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

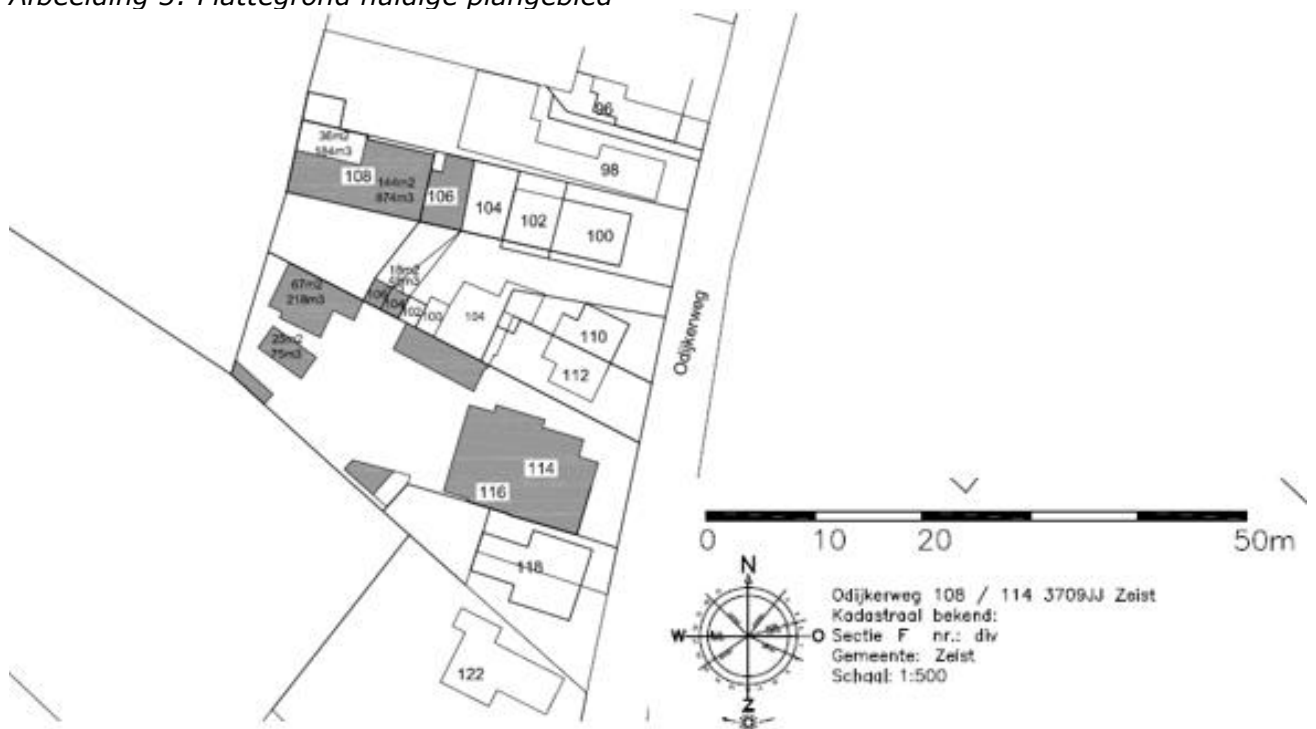
De voorliggende onderbouwing geeft een toelichting op het voornemen een dubbele woning te bouwen en een nieuwe in- en uitrit aan te leggen. In dit hoofdstuk wordt eerst de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie.

2.2. Bestaande situatie

Zoals reeds aangegeven is de planlocatie gelegen in een gemengd gebied van woningen, bedrijventerreinen, een kwekerij en het spoor. De locatie bestaat momenteel "binnenplaats" met daaraan gelegen enkele bijgebouwen en aan de westzijde een terrein dat in gebruik is als parkeerplaats. De locatie wordt op dit moment ontsloten met een in- en uitrit vanaf de Odijkerweg tussen de woningen met huisnummers 100 en 110.

In onderstaande afbeeldingen wordt een plattegrond getoond van de huidige situatie alsmede foto's van het plangebied.

Afbeelding 3: Plattegrond huidige plangebied



Afbeelding 4: Locatiefoto's

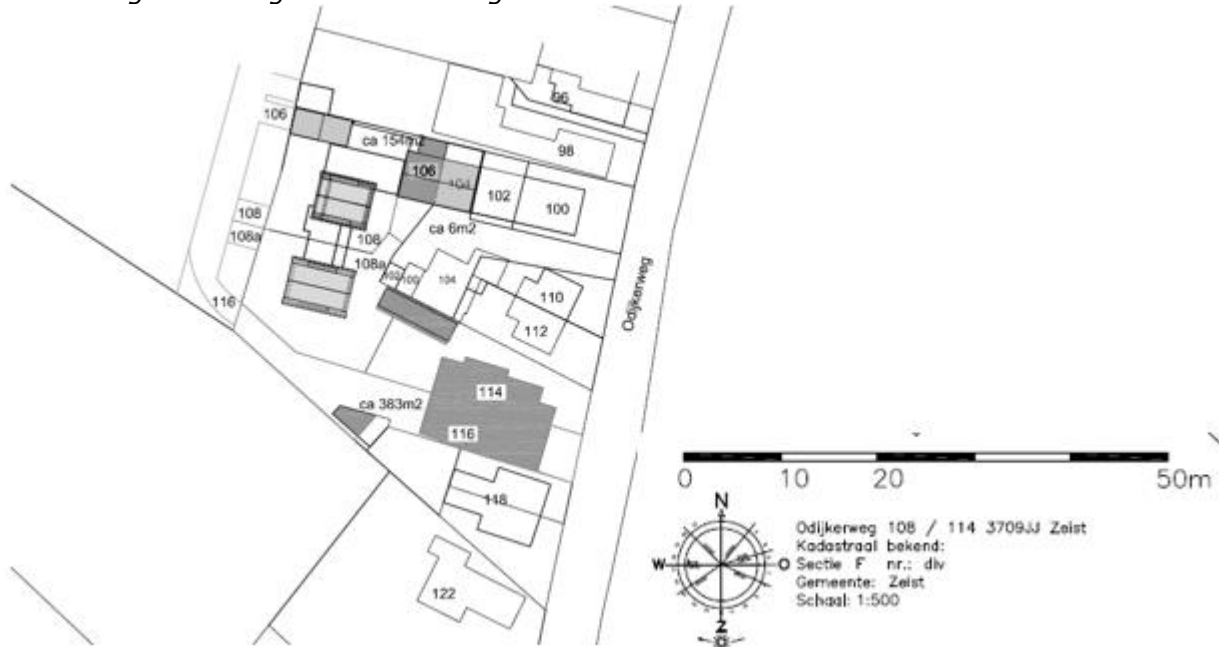


Bovenstaande foto's tonen enkele bijgebouwen welke geheel dan wel gedeeltelijk worden gesloopt.

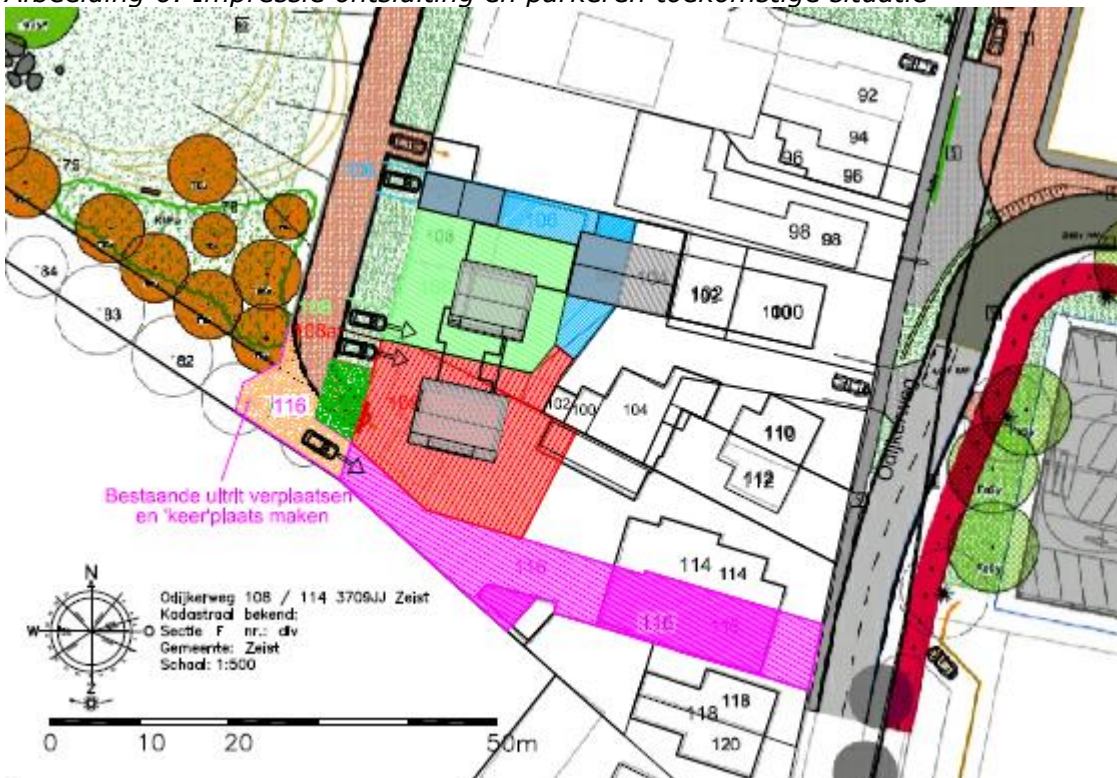
2.3. Planbeschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal een dubbele woning te bouwen en een nieuwe in- en uitrit worden gerealiseerd. Ontsluiting en parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden ter plaatse van en vanaf het huidige parkeerterrein aan de westzijde. Om één en ander mogelijk te maken, worden enkele bijgebouwen geheel of gedeeltelijk gesloopt. In onderstaande afbeeldingen is het plan schematisch uitgewerkt. De ene afbeelding toont een plattegrond waarin de ligging van de dubbele woning wordt getoond. De andere afbeelding toont een impressie van de nieuwe ontsluiting en de parkeergelegenheid op eigen terrein.

Afbeelding 5: Plattegrond toekomstige situatie



Afbeelding 6: Impressie ontsluiting en parkeren toekomstige situatie



Uit voorgaande wordt duidelijk dat de locatie wordt herontwikkeld en geschikt wordt gemaakt voor bewoning. Tevens vindt er een kwaliteitsverbetering plaats door de sloop van de verrommelde verzameling bijgebouwen waardoor het woonperceel beter in zijn directe omgeving wordt opgenomen.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).

- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Onderhavig plan sluit aan bij de doelstellingen uit het hiervoor beschreven rijksbeleid om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het sluit aan bij de voorwaarden om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met het woon- en leefklimaat. Aspecten als bodem, externe veiligheid, archeologie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van zowel het Besluit Ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) als de Verordening Ruimte (artikel 3.1, lid 2) geldt dat in bestemmingsplannen een motivering is opgenomen met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Volgens het Besluit Ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Deze stappen worden aangeduid als de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Het ministerie van IenM heeft hiervoor een handreiking opgesteld. Hierin staat welke aspecten van belang zijn bij de motivering van de 3 stappen (treden van de ladder).

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf));
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland)).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling van oordeel dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling".

Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is, ontbreekt de grondslag om de Ladder van duurzame verstedelijking (verder) te doorlopen.

3.2. Provinciaal beleid

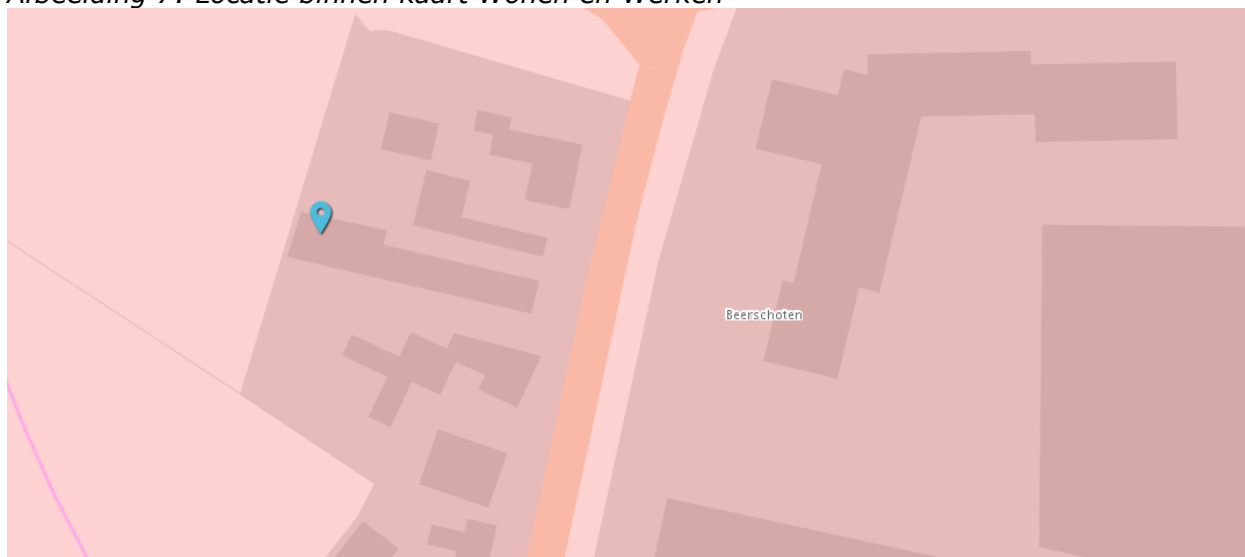
Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, vastgesteld op 4 februari 2013, beschrijft de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Men geeft aan welke doelstellingen men van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe men uitvoering geeft aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de structuurvisie is opgesteld.

Hierna wordt aan de hand van relevant beleid uit de visie de (ligging van de) planlocatie besproken.

De locatie is gelegen binnen een gebied voor Binnenstedelijke Woningbouw, zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 7: Locatie binnen kaart Wonen en Werken

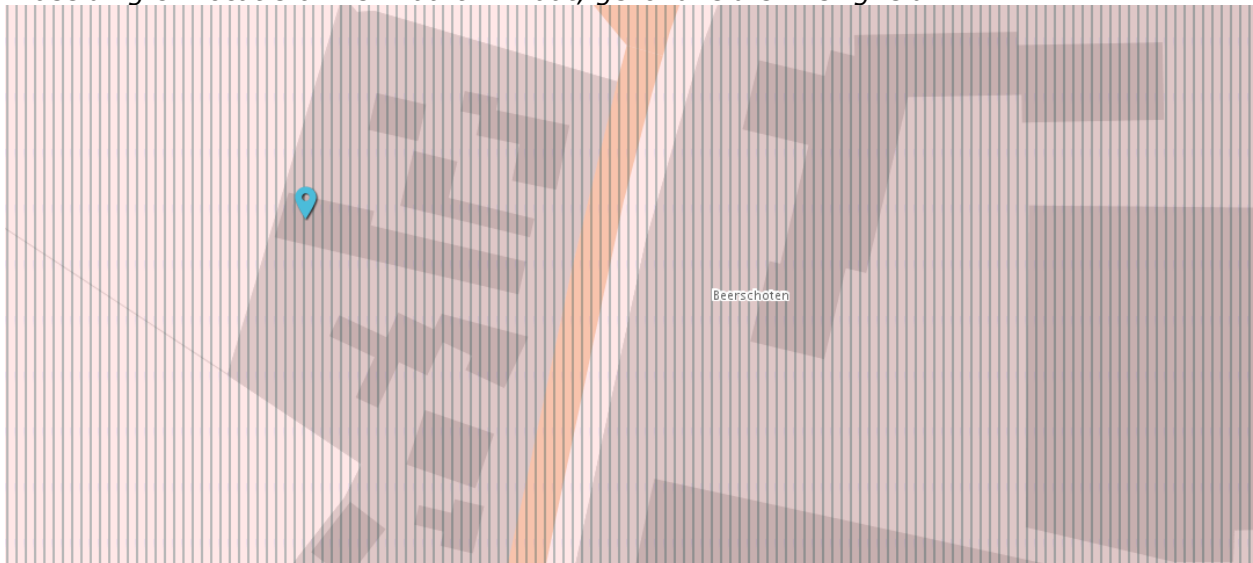


In het ruimtelijk beleid wordt de hoofdkeuze gemaakt om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste tweederde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht

is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Er wordt gestimuleerd dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Daarnaast is de locatie gelegen binnen een gebied voor Klimaat, gezondheid en veiligheid, zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 8: Locatie binnen kaart Klimaat, gezondheid en veiligheid



Voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht en donkerte, evenals bodem en water een integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. Er wordt gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit, waaronder gezondheid, met name via het instrument milieukwaliteitsprofielen. Door de milieukwaliteiten en de invloed daarop vanuit verschillende bronnen integraal mee te nemen in gebiedsontwikkelingen wordt in een vroegtijdig stadium de basis gelegd voor een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving. Bestaande knelpunten komen in beeld, het ontstaan van nieuwe knelpunten kan worden voorkomen en kansen om de leefomgevingskwaliteit te verbeteren worden gesignaleerd. Op deze manier worden de kansen benut voor duurzaam ruimtegebruik en het verbeteren van de leefbaarheid van de provincie.

Door het realiseren van onderhavige binnenstedelijke inbreidingslocatie, een kwaliteitsslag te maken door sloop van gedateerde en overvloedige bouwwerken en voor de nieuwe ontwikkeling invulling te geven aan een goed woon- en leefklimaat wordt invulling gegeven aan voornoemd provinciaal beleid.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet.

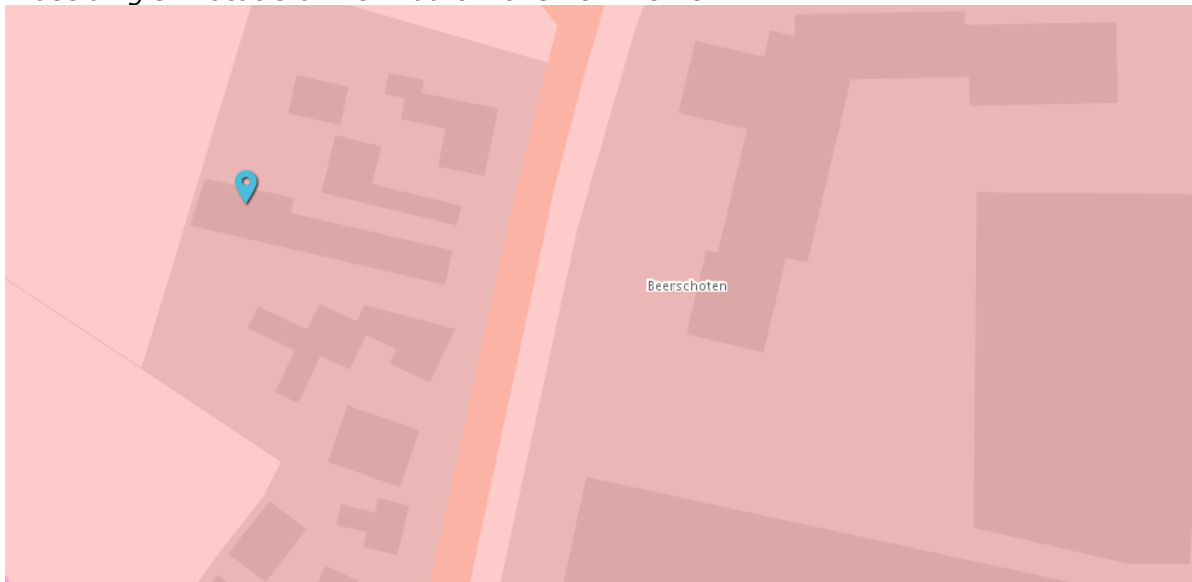
Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat bijvoorbeeld vigerende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen.

De verordening bevat géén zogenaamde burgerbindende bepalingen. De normen uit de artikelen moeten eerst "vertaald" worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Pas dan worden burgers daardoor gebonden.

Hierna wordt aan de hand van relevant beleid uit de verordening de (ligging van de) planlocatie besproken.

De locatie is gelegen binnen Stedelijk Gebied, zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 9: Locatie binnen kaart Wonen en Werken



De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Bij het bouwen van woningen is het van belang dat initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende maatregelen. Dit is voor de initiatiefnemer mede leidend geweest in de uitwerking van het bouwplan.

Door het realiseren van onderhavige ontwikkeling inclusief de invulling hierbij aan energie en duurzaamheid, zie paragraaf 5.2, wordt invulling gegeven aan voornoemd provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

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

In de structuurvisie wordt de gemeente Zeist verdeeld in een aantal zones. Het plangebied is gelegen in de zone "Station Driebergen-Zeist" met de kenmerken "Centrumfunctie" en "Bebouwing".

Binnen een dergelijk gebied is het wenselijk om, bij voorkeur in combinatie met een kwaliteitsverbetering, nieuwbouw te realiseren en concentreren. Bouwen in het buitengebied is immers niet zonder meer toegestaan. Daarbij kiest gemeente Zeist ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving waarbij maatwerk dus uitgangspunt is.

Afbeelding 10: Planlocatie (rood omlijnd) in de Structuurvisie Zeist 2020



Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieupgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. Uit bijgaande figuur blijkt dat in het plangebied in het gebiedstype natuurlijke buitengebieden en verkeersassen is gelegen.

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan.

Afbeelding 11: Planlocatie (rood omlijnd) in Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011



Gemeentelijk archeologiebeleid

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. Om behoud van het bodemarchief te realiseren, wordt in het Verdrag aangegeven, dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valletta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen en het toestaan van afwijkingen daarvan rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In paragraaf 4.3 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. 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 trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfilteerd in de bodem; de Utrechtse

Heuvelrug is een belangrijk inzijsgebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

Groenstructuurplan Zeist 2011-2020

Het groenstructuurplan schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen.

Onmiskenbaar is, dat alle groen waarde heeft voor natuur, gezondheid, leefbaarheid en economie. Het is dus van het grootste belang er doelbewust mee om te gaan. Zo wordt ook invulling gegeven aan het feit dat groen tot de kernwaarde van Zeist behoort. Een helder beleidskader is onontbeerlijk, zodat de rol die groen heeft in Zeist, zo goed mogelijk in planvormingsprocessen, in het gebruik, het beheer en in de buitenruimte zelf tot uitdrukking komen.

De hoofddoelstelling van het groenstructuurplan zet in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Beleid uitwegen gemeente Zeist

In dit document is het beleid ten aanzien van het maken of veranderen van een uitweg weergegeven. Een uitweg is een weg die een perceel met de openbare weg verbindt. Het beleidsdocument is bedoeld voor de vergunningverleners en handhavers van de gemeente Zeist en de toe te passen regels/artikelen inclusief een nadere toelichting. Het document is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders op 30 oktober 2012.

Welstandsnota 2010

De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Zeist en dient als toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor bouwen, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een welstandsnota is, kort gezegd, het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een aanvraag voor een bouwwerk op welstandsvereisten.

Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed aan de visuele kwaliteit.

In het kader van onderhavige procedure is het plan reeds voorgelegd aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit Zeist. In reactie hierop heeft de commissie op 30 november 2015 een principe welstandadvies afgegeven. Hierin stemt zij in belangrijke mate in met de hoofdopzet van het ontwerp zoals voorgesteld. Indien zorgvuldig uitgewerkt en gedetailleerd leidt het plan tot een bebouwingsbeeld dat zich op een aanvaardbare wijze voegt in de omgeving. Wel wordt nog aandacht gevraagd voor een nadere heroverweging/verfijning van

het bouwplan. Dit is doorgevoerd in de bij deze ruimtelijke procedure behorende bouwtekeningen.

Woonvisie 2013-2015

De gemeente heeft tot taak voor haar inwoners te zorgen voor goede huisvesting. Woonruimte moet voor iedereen in de samenleving beschikbaar zijn. Een aantal doelgroepen redt het niet altijd op eigen kracht op de woningmarkt en daar maakt de gemeente zich hard voor. Dit zijn starters, middeninkomens en de doelgroep voor levensloopbestendig bouwen.

Zeist streeft naar een gedifferentieerde woningbouwproductie en een gedifferentieerde samenstelling van de wijken. Voor starters, middeninkomens en de doelgroep voor levensloopbestendig bouwen zijn in de diverse wijken woonmogelijkheden. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gecreëerd en ontstaat er een duurzame samenleving. In het aanbod van nieuwbouw wil de gemeente hierop sturen waar mogelijk. Ook vindt de gemeente een duurzame woningvoorraad belangrijk om ook in de toekomst goede huisvesting te kunnen bieden aan haar inwoners, zonder dat het milieu hiervan teveel schade ondervindt.

Voor de instandhouding / verbetering van het eigen voorzieningenniveau, het sociaal-maatschappelijk en economisch functioneren van de gemeente en een verbetering in de woonwerkbalans is vernieuwing en aanvulling van de woningvoorraad noodzakelijk. Bij deze nieuwbouw staan kwaliteit en samenhang centraal. Ruimtelijk streeft Zeist naar bouwen binnen de zogenaamde rode contouren, uitbreiding vindt alleen plaats als alle mogelijkheden zijn uitgeput. Ook wordt gezocht naar mogelijkheden om bestaande gebouwen/complexen te hergebruiken. De gemeente kiest er uitdrukkelijk voor om nieuwbouw en transformatie te laten aansluiten bij de kwaliteiten van de omgeving. Dat houdt maatwerk in: het aantal woningen volgt op de keuze van de kwaliteit.

Het aantal huishoudens zal in de regio Utrecht verder groeien, de druk op de woningmarkt blijft. Belangrijke trends voor de komende jaren zijn:

- meer keuze vrijheid voor de woonconsument;
- langer zelfstandig wonen (met name voor ouderen);
- meer aandacht voor duurzaamheid;
- veranderend speelveld overheid en corporaties.

4. Onderzoeken

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan een belangrijk middel om afstemming te bewerkstelligen tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuwaarden daarbij een rol spelen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving betreffende milieuaspecten en gebiedswaarden alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden die voor de voorgestane ontwikkeling van belang zijn.

4.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van onderhavig plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat, gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrond-/streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'onverdacht' in de zin van de NEN5740 verworpen dient te worden.

De licht verhoogde gehalten in de grondmonsters en het grondwater zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven. Lokaal is een matige verontreiniging met PAK en een sterke verontreiniging met zink in een kooldeeltjes bevattende bodemlaag aangetoond. Door middel van het aanvullend onderzoek is in voldoende mate vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat rondom boring 2 sprake is van een stortgat/mogelijk gedempte sloot. Er is volgens de gemeente Zeist (ook) sprake van een gestapelde structuur, vermoedelijk een water- of afvalput. Aangezien dit een archeologische vondst betreft, geldt hiervoor de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet. Daarom heeft de gemeente afstemming gehad met één van haar archeologische adviseurs. Uit bestudering van historisch kaartmateriaal (via: www.topotijdreis.nl) blijkt de vondst op zijn vroegst in de periode van in of na circa 1910 te dateren.

In aanvulling daarop is geconstateerd dat er sprake is van machinaal gevormde bakstenen. Dit wijst ook op de jonge datering van deze vondst. De archeologische waarde is daarom naar verwachting gering. Wel moet conform het bestemmingsplan aan amateurarcheologen de mogelijkheid worden geboden om tijdens het verwijderen van de put waarnemingen te doen en vondsten te verzamelen.

De conclusie dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen te verwachten zijn voor de geplande ontwikkelingen, deelt de gemeente Zeist niet geheel. Bij de (toekomstige) aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen kan deze worden verleend met daarbij de volgende bodemvoorschriften:

- Het is nodig dat een plan van aanpak wordt opgesteld hoe met de verontreinigde grond ter plaatse van boring 5 wordt omgegaan. Het plan van aanpak moet bij de gemeente c.q. Omgevingsdienst ter beoordeling worden voorgelegd voordat met de bouw kan

worden begonnen. Het grondverzet moet worden uitgevoerd conform het goedgekeurde plan van aanpak.

- Conform het bestemmingsplan moet aan amateurarcheologen de mogelijkheid worden geboden om tijdens het verwijderen van de put waarnemingen te doen en vondsten te verzamelen. Hiervoor moet, bij voorkeur maximaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden, contact opgenomen worden met het meldpunt archeologie van het Landschap Erfgoed Utrecht (contactgegevens: meldpunt.archeologie@land-schaperfgoedutrecht.nl; 030 2219 709).

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

4.2. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

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 het project Odijkerweg 108 te Zeist is op 29 maart 2016 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.

Onderstaande uitgangspunten zijn daarbij bepalend.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uit ziet.

Tabel 1: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ²	Toekomstig m ²
Grind/split	190	80
Bestraat	71	142
Bebouwd	225	220
Onverhard	161	205
Totaal	647	647

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met 44 m².

Vragen watertoet

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

Nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Zeist

Blijft de bebouwing staan en gaat het alleen om een interne functiewijziging?

Nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

Nee

Is er sprake van een toename van verhard oppervlak van méér dan 500 vierkante meter in stedelijk gebied of méér dan 1.000 vierkante meter in landelijk gebied?

Nee

Gaat u hemelwater bergen buiten uw plangebied?

Nee

Vindt er een lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater?

Nee

Wordt hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater?

Nee

Wordt hemelwater afgevoerd naar een hemelwaterriool?

Nee

Wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem?

Ja

Wordt hemelwater afgevoerd via een gemengd rioolstelsel? (bij nieuwbouw is dit niet gewenst volgens het beleid)

Nee

Op welke manier wordt afvalwater verwerkt?

Naar afvalwaterriool

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

Nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten plaats?

Nee

Is er in of aangrenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

Nee

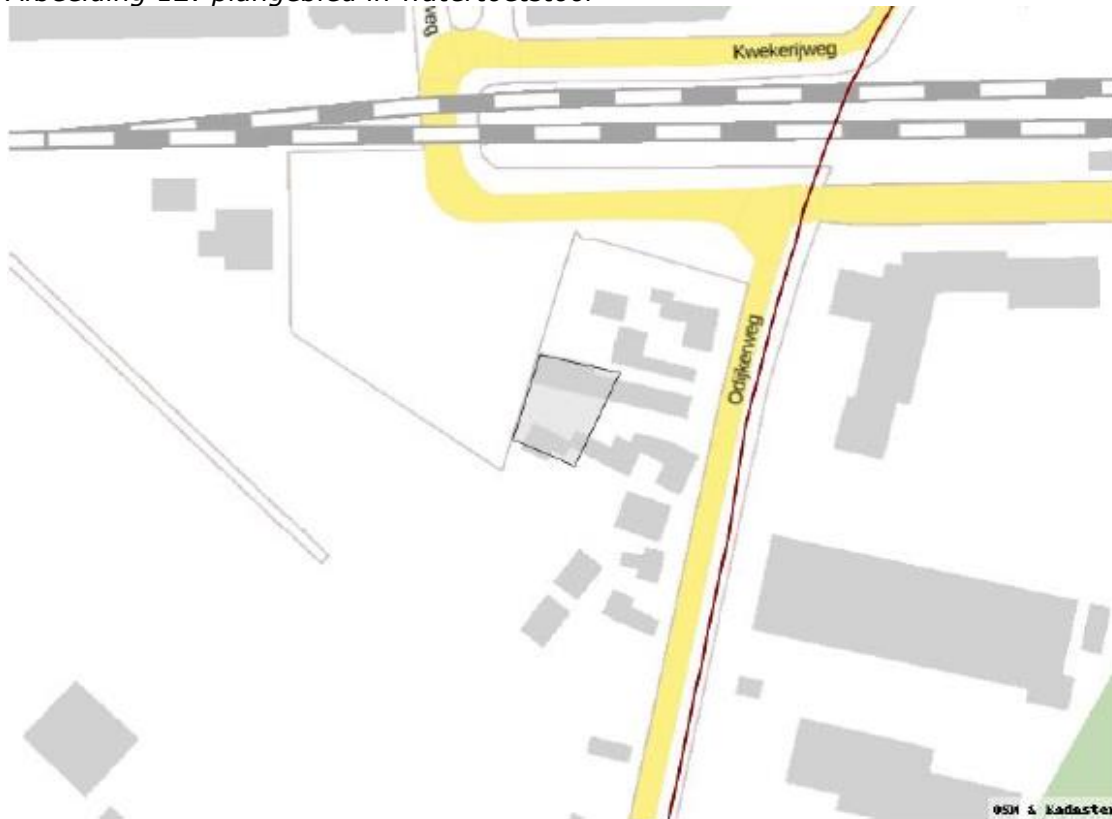
Bevat het bouwplan ondergrondse bouwwerken, zoals parkeergarage, grote kelders?

Nee

Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats met een afvoer naar oppervlaktewater? Denk aan bronnering of drainage.

Nee

Afbeelding 12: plangebied in watertoetstool



Uit de 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 (Afkoppelplan 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 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 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 af. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen. Er wordt geen eventueel bestaande oppervlaktewater aangepast;
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen;
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Tijdens telefonisch overleg op 30 maart 2016 met het team Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Zeist is besproken dat, conform gemeentelijk beleid, hemelwater binnen het plangebied geborgen dient te worden. Dit zal gebeuren middels infiltratiekratten welke worden aangelegd onder verhardingen zoals carports of parkeerplaatsen of inritten. Deze plaatsen zijn relatief laag belast qua gewicht en, indien noodzakelijk, makkelijk toegankelijk. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat kratten een goede oplossing zijn, gezien de grondwaterstand van 1,50 m-mv. Infiltratie is eveneens goed mogelijk gezien de zandige bodem.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd naar het reeds aanwezige afvalwaterriool.

Op basis van de watertoetsprocedure wordt geconcludeerd dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Op basis van de toets blijkt dat 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. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

4.3. Archeologie

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden (afgraven, bouwen, et cetera), dient hiertoe een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Met behulp van een dergelijk onderzoek wordt vastgesteld of de beoogde ontwikkeling een bedreiging vormt voor de mogelijke archeologische waarden van het plangebied.

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007,

en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

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

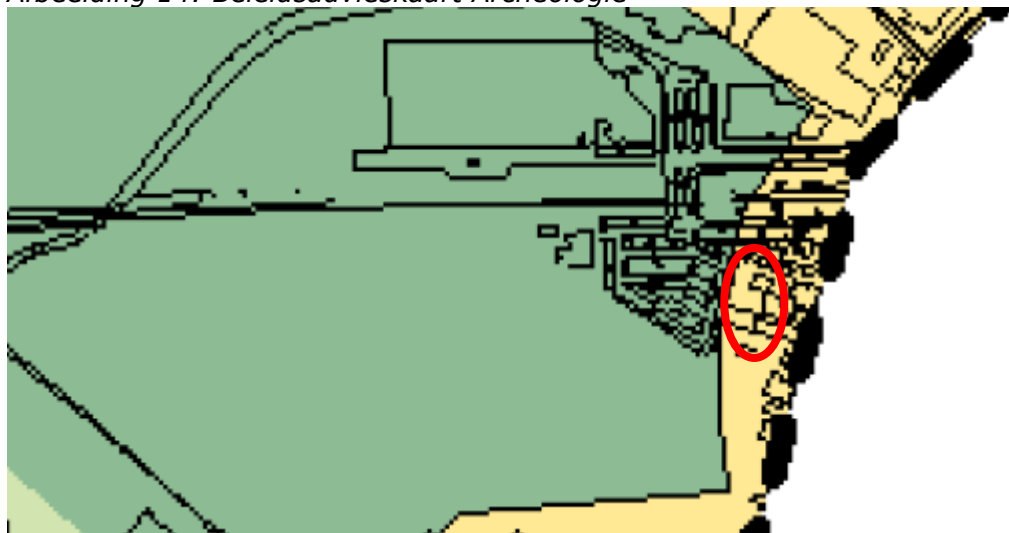
In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Tabel 2: Archeologische verwachting gemeente Zeist

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Onderstaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied. De planlocatie is gelegen binnen de rode omkadering.

Afbeelding 14: Beleidsadvieskaart Archeologie



In voorgaande afbeelding is te zien dat de planlocatie is gelegen in een gebied dat is voorzien van een lage verwachting met betrekking tot archeologie. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig voor locaties met een omvang van minder dan 10 hectare.

Het plangebied bevindt zich echter naast een zone met hoge archeologische verwachting. Hierdoor is niet uit te sluiten dat zich in de bodem nog archeologische resten bevinden. Het verdient daarom aanbeveling om amateur-archeologen in de gelegenheid te stellen om tijdens de grondwerkzaamheden mee te kijken en te documenteren.

Tevens dient men te allen tijde alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Mochten er tijdens dergelijke werkzaamheden archeologische indicatoren of vondsten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht conform de Monumentenwet uit 1988.

4.4. Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing die geamoveerd gaat worden, bestaat uit een loods gebouwd omstreeks 1950 en een bijgebouw gebouwd in de jaren '70. Op verzoek van de gemeente Zeist is de Cultuurhistorische waarde van de bouwlocatie beoordeeld. Hiervoor zijn de volgende onderdelen voor Cultuurhistorie getoetst:

- Rijksmonument;
- Gemeentelijk monument;
- Archeologische waarde;
- Bekende historie van de locatie.

Geen Rijksmonument

De rijksmonumenten zijn ingeschreven in het Monumentenregister (artikel 1 Monumentenwet 1988), dat geautomatiseerd is te vinden in de Objectendatabank (ODB), beheerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Objectendatabank is publiekelijk toegankelijk via het Monumentenregister online. De bescherming is altijd aangetekend in de openbare registers van het Kadaster.

De bestaande bebouwing is niet ingeschreven in het Monumentenregister

Geen gemeentelijk monument en Archeologische waarde

De gemeente Zeist heeft de 'Erfgoedverordening Zeist 2010' d.d. 7 september 2010 vastgesteld in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierin wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met erfgoed en hoe de gemeentelijk monument worden aangewezen en hoe moet worden gehandeld. In deze nota staat omschreven dat gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de monumentenlijst en in de Nota Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009.

De te amoveren bebouwing en de locatie van de nieuwbouw zijn niet opgenomen in de monumentenlijst of worden vermeld in de Nota Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009.

Bekende historie van de locaties

Odijkerweg 108:

De woningen die momenteel bekend zijn als Odijkerweg 100-106 te Zeist waren vroeger in gebruik als boerderij met bedrijfsruimte. De achterliggende percelen, momenteel onder andere parkeerterrein behorend bij het station Driebergen-Zeist en een deel van kwekerij Abbing waren de landerijen behorend bij deze boerderij. De gedeeltelijk te amoveren loodsen (Odijkerweg 108) staan ook op grond die bij deze boerderij hebben behoord, maar zijn omstreeks 1950 gebouwd, de percelen waren toen al niet meer in gebruik als boerderij.

Odijkerweg 108a:

De nieuwbouw van 108a is georiënteerd op het achterste gedeelte van het perceel Odijkerweg 114. Ten behoeve van de nieuwbouw zal dit perceel van Odijkerweg 114-116 worden gesplitst. De bestaande hoofdbebouwing van dit perceel is origineel gebouwd als een appartementencomplex en is door de huidige eigenaar geconverteerd in een dubbele woning. De te amoveren bebouwing op het achterste deel van het perceel is in de jaren '70 door de huidige eigenaar gebouwd als atelierruimte.

Cultuurhistorische waarde

De locatie heeft geen cultuurhistorische waarde.

4.5. Ecologie

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Ten behoeve van onderhavig plan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen (zomerverblijf en of paarverblijf) van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
- Kleine kans op de aanwezigheid van nesten van de huismus;
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen en de huismus uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Gezien de aard van de ingrepen, zijn blijvend negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Vleermuizen

Aanbevolen wordt voorafgaand aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol te bestaan twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober met een onderlinge tussenpoos van circa 20 dagen. Om eventueel gebruik in het voorjaar vast te stellen wordt tevens aanbevolen één ochtendbezoek uit te voeren tussen 15 april en 15 mei.

Huisumus

Aanbevolen wordt in het voorjaar een tweede ochtendbezoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de huismus. Dit kan eventueel worden gecombineerd met het ochtendbezoek vleermuizen, waarbij ná zonsopkomst de aan- of afwezigheid van de huismus kan worden vastgesteld.

Vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn in de nabijheid van de werkzaamheden, wordt aanbevolen zowel de sloop als het grondwerk en de verwijdering van bomen en struiken uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

Aanvullend (seizoensgebonden) onderzoek naar zowel vleermuizen als huismus wordt alsnog uitgevoerd ten einde te bepalen of hieruit belemmeringen volgen.

4.6. Geluid

Geluid Plus Adviseurs heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de heersende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeers- en spoorweglawaai voor de twee toekomstige woningen.

De woningen ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van de Odijkerweg en de (nieuwe) Stationsweg en dienen getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Overige wegen in de omgeving zijn niet relevant. Daarnaast is de onderzoekslocatie gelegen binnen de geluidzone van het traject Utrecht - Maarn.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden gegeven:

- De hoogste geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai bedraagt 47 dB inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh waardoor er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Hiermee wordt tevens aan de gestelde eisen en inspanningsverplichtingen voldaan conform het gemeentelijk geluidbeleid;
- De hoogste geluidbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai bedraagt 60 en 58 dB ter plaatse van respectievelijk Odijkerweg 108 en 108a. Hiervoor dienen hogere waarden aangevraagd te worden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB wordt niet overschreden;
- Bron- en overdrachtsmaatregelen voor het spoorweglawaai zijn beoordeeld en stuiten op bezwaren van financiële aard (niet kosteneffectief). Tevens is het project van slechts twee woningen te kleinschalig om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen;
- Er wordt voor beide woningen en beide bronnen voldaan aan de gestelde eisen en inspanningsverplichtingen conform het gemeentelijk geluidbeleid;
- De gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van Odijkerweg 108 en 108a bedraagt ten hoogste respectievelijk 56 en 54 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Om het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen dienen er geluidwerende voorzieningen bepaald te worden.

Op basis van de bovenstaande blijkt dat er hogere waarden aangevraagd dienen te worden. Hiertoe dient een verzoek te worden gedaan bij Burgermeester en Wethouders van de gemeente Zeist om hogere grenswaarden vast te stellen met betrekking tot de geluidbelastingen ten gevolge van het spoorweglawaai.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

4.7. Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt –al dan niet per saldo– niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de regeling “niet in betekenende mate” (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Een

project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen < 3.000). Wanneer er minder dan 3.000 woningen worden gerealiseerd, hoeft er volgens de Regeling NIBM geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de dubbele woning op ruime afstand van de Odijkerweg is gelegen. De luchtkarten van de Omgevingsdienst tonen een lage achtergrondconcentratie ter plaatse van het plangebied ($NO_2 \rightarrow 2015: 18-20 \mu g/m^3$, 2025: $0-18 \mu g/m^3$ en $PM_{10} \rightarrow 2015: 22-23 \mu g/m^3$, 2025: $20-21 \mu g/m^3$). Aannemelijk is dat bij deze lage achtergrondconcentraties de normen voor luchtkwaliteit niet worden overschreden.

Het realiseren van de dubbele woning vormt geen belemmering met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.8. Geur

Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op en rondom de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder (zoals geurhinder) door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) wordt hinder voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Hiertoe is een geuronderzoek uitgevoerd, waarvan hierna kort de bevindingen worden vermeld.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval de nabij gelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Geurhinder kan worden veroorzaakt door grofweg twee soorten bedrijven: veehouderijen en overige inrichtingen. Hiertoe is in het kader van onderhavig plan een quick scan milieuzoneering uitgevoerd waarvan de resultaten en conclusies zijn beschreven in paragraaf 4.9. Hierin is geconcludeerd dat er voor het aspect geur geen belemmeringen bestaan met betrekking tot het voorgenomen bouwplan.

4.9. Externe veiligheid

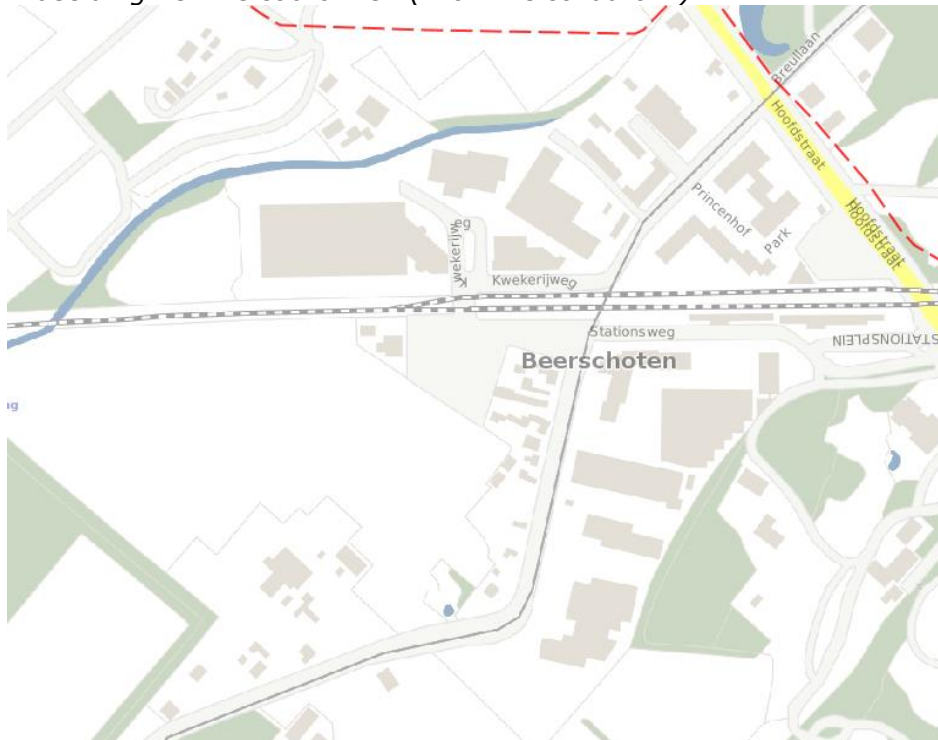
Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen

voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Op basis van gegevens van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn eventuele risicobronnen geïnventariseerd. Eventuele risicobronnen zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 15: Risicobronnen (Bron: risicokaart.nl)



De dichtstbijzijnde risicobron (buisleiding ten noorden/oosten) is gelegen op ruim 340 meter afstand. Tevens is Geoloket van de Omgevingsdienst geraadpleegd. Hierbij is geconstateerd dat er ook geen bronnen van elektromagnetische straling in de nabijheid bestaan.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De ontwikkeling zelf maakt geen risicovolle inrichting mogelijk.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit deel van de gemeente Zeist niet bekend.

Het kan echter zijn dat er bedrijfsmatige activiteiten zijn, die niet bij de omgevingsdienst

bekend zijn, en die wel afstandsnormen uit het activiteitenbesluit bezitten. Dit kunnen bijvoorbeeld bovengrondse brandstoftanks of gasdrukregelstations zijn van de gasnetbeheerder. Deze activiteiten hebben in een aantal gevallen een afstandsnorm. Het is aan de gebruiker of beheerder om te voldoen aan deze afstandsnorm.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Zeist een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet in de buurt van het plangebied. Er kan langs het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan én met ontheffing), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" liggen er in of nabij het plangebied geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

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.

Conclusie en advies

Er zijn geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling vanuit het werkveld externe veiligheid.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

Voor de realisatie van de twee woningen is een quick scan uitgevoerd naar milieufactoren van omliggende bedrijven. Wanneer nieuwe woningen in de nabijheid van bestaande bedrijven worden gerealiseerd, kan dit beperkingen opleveren aan de stof, geur, gevaar of geluid-emissie van het betreffende bedrijf. In het kader van goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of de te realiseren woonfunctie inpasbaar is nabij omliggende bedrijven.

Omliggende bedrijven en andere milieubelastende activiteiten in de nabijheid van de te realiseren woningen betreffen:

- Het parkeerterrein ten westen van het plan;
- Tuincentrum Abbing ten zuiden van het plan;
- Veehouderijen De Reehorst en De Bruin aan de Odijkerweg 33 en 35;
- Het bedrijventerrein ten oosten van de Odijkerweg, waaronder de te realiseren parkeergarage.

Voor de te realiseren woningen dient aangetoond te worden dat, vanwege de bovengenoemde bedrijven en activiteiten, een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en of de realisatie beperkingen oplevert aan omliggende bedrijven (terreinen). Op basis van de quick scan kan geconcludeerd worden dat er vanwege:

- het westelijk gelegen parkeerterrein niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Uit nader akoestisch onderzoek blijkt echter dat wordt voldaan aan acceptabele geluidbelastingen ($L_{Ar,Lt} \leq 50 \text{ dB(A)}$, $L_{Amax} \leq 70 \text{ dB(A)}$). Hiervoor dient wel een geluidscherm geplaatst te worden op de erfgrans van de Odijkerweg 108. In de tijdelijke situatie tot 2020 is er met deze maatregel geen belemmering voor het realiseren van de woningen. In de toekomst krijgt het parkeerterrein een groene invulling;
- kwekerij en tuincentrum Abbing sprake is van een passende situatie. Er wordt voldaan aan de richtafstanden conform de VNG systematiek. Hiermee is het woon- en leefklimaat gewaarborgd zonder dat Abbing wordt beperkt in zijn activiteiten;
- de overige omliggende bedrijventerreinen en agrarische bedrijven ruimschoots aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

4.11. Toets mer-plicht

Toetsing Besluit milieueffectrapportage

In categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is als activiteit aangewezen: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk ontwikkelingsproject omvat ingevolge het Besluit m.e.r. bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Uit vaste jurisprudentie kan worden afgeleid hoe het begrip stedelijk ontwikkelingsproject dient te worden ingevuld. Daarbij zijn de regionale invulling en de per saldo negatieve ruimtelijke en/of milieugevolgen de kernelementen van de invulling van voormeld begrip.

De voorgenomen ontwikkeling valt, mede gezien de voorgelegde onderbouwing, niet onder de omschrijving van het bepaalde in categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Conclusie

Er worden geen m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is (dan ook) niet aan de orde.

4.12. Kabels en leidingen

Voor kabels en leidingen wordt voorafgaand aan eventuele aanlegwerkzaamheden een KLIC-melding verricht om de exacte ligging hiervan vast te stellen. Eventuele omleggingen en/of aanpassingen van het kabel- en leidingennetwerk worden in overleg met de beheerders uitgevoerd.

4.13. Asbest

Indien te slopen gebouwen gebouwd zijn voor 1 januari 1994, is het verdacht op het voorkomen van asbesthoudende materialen. In het kader van de voorgenomen (ver)bouwwerkzaamheden vinden ook sloopwerkzaamheden plaats en is het nodig om, gezien de omvang

van de werkzaamheden, minimaal vier weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te verrichten. Bij deze melding dient een asbestinventarisatie conform de SC-540 te worden ingediend. Indien in, op of aan het te slopen pand asbesthoudende materialen aanwezig zijn, dienen deze conform de asbestregelgeving verwijderd te worden.

Hiertoe is een asbestonderzoek uitgevoerd waarvan de rapportage te zijner tijd aan de sloopmelding wordt toegevoegd. Hieronder volgt kort de conclusie.

De aangetroffen asbesthoudende toepassingen vormen geen direct gevaar voor de gebruiker/bewoner van het bouwwerk of object en kunnen worden verwijderd in het kader van sloop en/of renovatie. Saneren op korte termijn is niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt bij toekomstige bouw/sloop/renovatie van het onderzochte object de aangetroffen asbesthoudende toepassingen te saneren.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

4.14. Conclusie onderzoeken

Uit de diverse onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen bestaan met betrekking tot de voorgenomen planontwikkeling. Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

De panden zoals aangegeven op tekening 14027-200 zullen worden geamoveerd waarbij asbesthoudende toepassingen op de juiste manier worden verwijderd.

5. Programmatische aspecten

5.1. Verkeer en parkeren

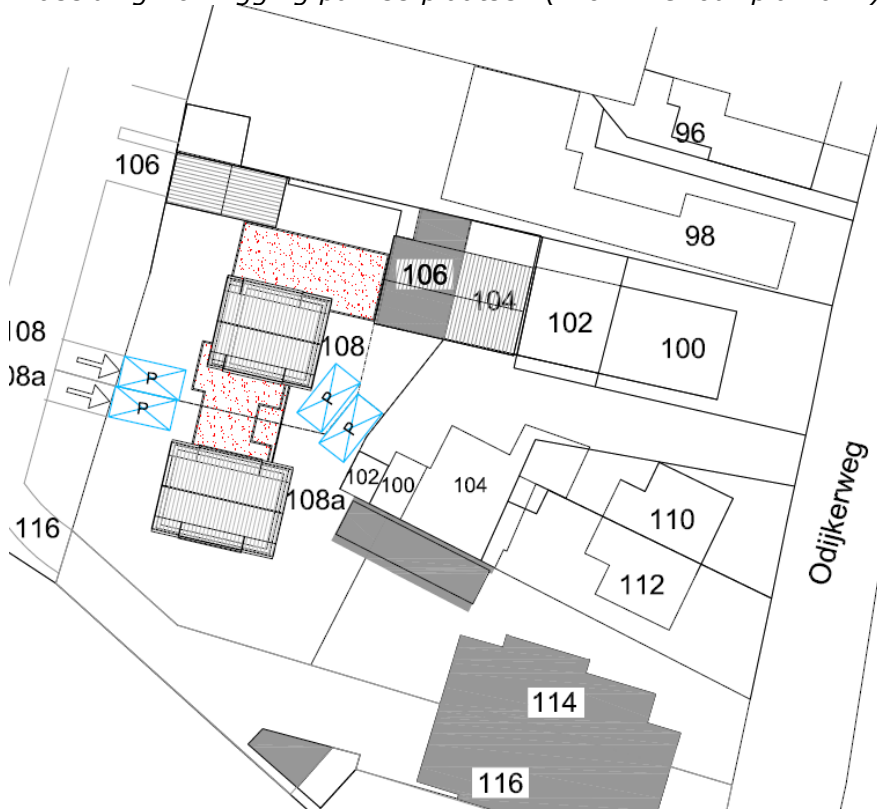
In de huidige situatie is binnen het plangebied geen sprake van woningbouw. Het betreft namelijk een binnenplaats omgeven door bijgebouwen. In de toekomstige situatie is sprake van een dubbele woning. Het parkeerbeleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de Parkeerbeleidsnota Zeist van 3 mei 2004. Hierin is vastgelegd dat parkeren bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient plaats te vinden op eigen terrein. Tevens is vastgelegd welke parkeernormen er gelden, gebaseerd op het betreffende woningsegment en deelgebied.

Op basis van voornoemde nota is geconcludeerd dat de woningen worden gerekend tot het duurdere segment ($> \text{€ } 300.000$) en dat het plangebied is gelegen in deelgebied "Rest". Hierbij hoort een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt hierdoor op 4,2. In overleg met de gemeente is afgesteld dat realisatie van 4 parkeerplaatsen volstaat.

In onderstaande afbeelding is te zien dat nabij de woningen, op eigen terrein, ruim voldoende plaats bestaat voor het parkeren van voertuigen.

De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de zijde van het huidige parkeerterrein aan de westzijde. De huidige ontsluiting vanaf de Odijkerweg wordt voor de nieuwe woningen 108 en 108A niet gebruikt behalve door bezoekers voor het bereiken van de twee aangrenzende parkeerplaatsen.

Afbeelding 16: Ligging parkeerplaatsen (Bron: RCBouwplan b.v.)



5.2. Duurzaamheid

Per 1 januari 2015 is het bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. De geldende eisen zijn zodoende 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 te worden berekend 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 dient er een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Ten aanzien hiervan geldt dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3). Het betreffende plangebied ligt in stedelijk gebied, deze eis is zodoende van toepassing.

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 is het gebiedstype "natuurlijke buitengebieden" van toepassing en gelden de volgende ambities:

Tabel 3: Ambities voor gebiedstype "natuurlijke buitengebieden" uit het milieubeleidsplan 2008 - 2012 van Zeist

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	25% verscherpte EPC tot energieneutraal
GPR Gebouw score (versie 4.1)	Voldoende Woningen: 6,0 – 7,0	Goed Woningen 8,0 – 8,5

Toetsing aan het gemeentelijk beleid vindt plaats op basis van een berekening met de tool GPR gebouw.

Voor onderhavig plan is zowel de EPC als de MPG berekend. Hieronder zijn beknopt de resultaten vermeld.

EPC

De energieprestatie coëfficiënt is berekend volgens NEN 7120. De bergingen liggen binnen de geïsoleerde gebouwschil. Woning 108 grenst aan een andere woning (deze is gemodelleerd als aangrenzende verwarmde ruimte) en aan een garage (gemodelleerd als gelijk aan 'buiten'). Het resultaat van de berekening is onderstaand weergegeven.

	EPC	EPC-eis	Conclusie
Woning Odijkerweg 108	0,00	0,40	Voldoet
Woning Odijkerweg 108a	-0,07	0,40	Voldoet

De geschakelde woning aan de Odijkerweg 108 108a te Zeist voldoet aan de eis.

MPG

De milieuprestatie is berekend volgens Bouwbesluit art. 5.2 met gebruik van de MRPI-freetool. Deze is gebaseerd op de Nationale Milieudatabase met milieueigenschappen van bouwmaterialen (MRPI productbladen). Bouwmaterialen, waarvan de eigenschappen door derden getoetst zijn, zijn aangeduid met een groen vinkje. Bouwmaterialen met een grijs vinkje zijn niet getoetst door derden, maar op hoofdlijnen beoordeeld door de Technisch Inhoudelijke Commissie van SBK. Op de rekendatum zijn nog niet alle toe te passen bouwmaterialen exact bekend (bijvoorbeeld de toegepaste leidingen). Daarom zijn sommige in het rapport genoemde materialen gebaseerd op aannames.

In de berekening is alleen het 'BVO van een gebouw' meegenomen, wetende de woning. Het balkon van woning 108 behoort tot 'overdekte gebouw gebonden buitenruimten van een gebouw'. Van het balkon is het BVO niet meegenomen, maar de materialen wel. Het BVO is bepaald volgens NEN 2580:2007.

De berekende milieu-impact bedraagt als volgt:

woning Odijkerweg 108

Uitputting abiotische grondstoffen:	0,000 kg Sb eq./m ² BVOjaar
Uitputting fossiele energiedragers:	0,039 kg Sb eq./m ² BVOjaar
Klimaatverandering (100 jaar):	7,43 kg CO ₂ eq./m ² BVOjaar
MPG-score:	0,75 €/m ² BVO

woning Odijkerweg 108a

Uitputting abiotische grondstoffen:	0,000 kg Sb eq./m ² BVOjaar
Uitputting fossiele energiedragers:	0,031 kg Sb eq./m ² BVOjaar
Klimaatverandering (100 jaar):	5,88 kg CO ₂ eq./m ² BVOjaar
MPG-score:	0,63 €/m ² BVO

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op eigen initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening van initiatiefnemer en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure wordt door middel van leges verrekend met de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente Zeist. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is daartoe een overeenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro vooroverleg gevoerd over het plan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie. Zowel de Veiligheidsregio Utrecht Risicobeheersing als de Provincie, de Gasunie en het Waterschap zijn akkoord met voorliggend plan en zien geen reden tot opmerkingen.

Tevens is vooroverleg gevoerd met omwonenden. Tijdens de betreffende informatieavond zijn de omwonenden ingelicht met betrekking tot het plan en is de mogelijkheid geboden tot het stellen van vragen. Een verslag met presentielijst is aan deze onderbouwing toegevoegd als bijlage 7.

Ten behoeve van het vooroverleg is tevens gesproken met de Nederlandse Spoorwege (NS). De NS is eigenaar van het aangrenzende (parkeer)terrein. Dit overleg is gevoerd in samenspraak met de gemeente Zeist. Tijdens dit overleg zijn voorwaarden opgesteld die onder andere betrekking hebben op de breedte van een individuele uitweg dan wel een gecombineerde uitweg, het regelen van het recht van overpad (indien noodzakelijk) en de afstand van uitwegen tot aangrenzende bomen.

Vorbereidingsprocedure

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Dit betekent dat het plan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal doorlopen. Dit houdt in dat het plan met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het plan indienen.