

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding manege Weg naar Heibergen 1-3 te Zeist

Gemeente Zeist

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding manege Weg naar Heibergen 1-3 te Zeist

Gemeente Zeist
Definitief

Rapportnummer: 211X06201.072785_1

Datum: 12 november 2013

Opdrachtgever: WSS Vastgoed B.V.
mevrouw E.A. Sok

Projectteam BRO: Pascal Hendriks

Trefwoorden: --

Bron foto kافت: BRO, abstract

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	7
2.1 Bedrijfsbeschrijving	7
2.2 Planbeschrijving	7
2.3 Ruimtelijke effecten	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 gemeentelijk beleid	17
4. ONDERZOEKSASPECTEN	19
4.1 Milieuhygiënische aspecten	19
4.1.1 Bedrijven en milieuzonering	19
4.1.2 Externe veiligheid	20
4.1.3 Luchtkwaliteit	24
4.1.4 Geluid	26
4.1.5 Water	27
4.1.6 Bodem	30
4.2 Verkeerskundige aspecten	32
4.3 Gebiedswaarden	33
4.3.1 Flora en fauna	33
4.3.2 Archeologische waarden	34
4.3.3 Cultuurhistorische waarden	35
5. UITVOERBAARHEID	37
5.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	37
5.1.1 Wettelijk (voor)overleg	37
5.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	37
5.2 Economische uitvoerbaarheid	38

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Overzichtstekening Manege White Socks Stables
- Bijlage 2: Natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 3: Bodemonderzoek 2005
- Bijlage 4: Aanvullend verkennend bodemonderzoek 2013
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: E-mail Gasunie
- Bijlage 7: Reactie Hoogheemraadschap
- Bijlage 8: Kaartjes omgevingsdienst m.b.t. luchtkwaliteit

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Weg naar Heibergen 1-3 ligt de bestaande Western Manege White Socks Stables B.V. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is er al geruime tijd de wens om de manege op onderdelen uit te breiden. Het uiteindelijke doel is te beschikken over een volwaardig en kwalitatief hoogstaand manegecomplex dat voldoet aan de eisen die door de Western ruitersport worden gesteld en aan de verschillende milieueisen.

In het verleden hebben op het terrein enkele werkzaamheden reeds plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen waren mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan en/of zijn vergund. De ontwikkelingen die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing op het terrein mogelijk gemaakt worden zijn:

- Uitbreiding van de bestaande rijhal aan zuidzijde;
- Uitbreiding bestaande boxen ten oosten van buitenbak;
- Bouw van een veldschuur;
- Bouw van een werkplaats/machineberging;
- Bouw van een twee nieuwe stallingen (boxen met zadelkamer);
- Bouw van een fietsenstalling.

De manege valt in het bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen'. Dit bestemmingsplan is op 6-11-2012 is vastgesteld door de raad vastgesteld en vanaf 9 oktober 2013 deels onherroepelijk in werking. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, de bestaande (planologische) situatie is het uitgangspunt.

De aanleg van bovenstaande bouwwerken is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan die op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo niet mogelijk zijn, biedt de Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken bij omgevingsvergunning indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige document onderbouwd de gewenste bouwwerken op het terrein en motiveert dat dit juridisch-planologisch mogelijk is.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

De manege is gevestigd aan de Weg naar Heibergen 1-3 in Zeist. De locatie ligt ten zuiden van de A28/E30 en ten noordoosten van de kern Zeist. Het gebied ligt in het bosgebied tussen Soesterberg en Zeist. Het betreffende perceelsnummer is 1289, kadastrale gemeente Zeist, sectie C. Op onderstaande afbeelding wordt de locatie aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbossen" de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – manege' en 'specifieke vorm van sport – bedrijfswoning manege'. Over het gebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde-natuur' en 'Waarde-archeologie middelhoog'.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Het bouwingspercentage mag 100% bedragen tenzij anders is aangegeven. Buiten de bouwvlakken mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tot bij elke vestiging een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 3 meter.

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan onderstaande maatvoering:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten	18 meter
beeldende kunstwerken en tribunes	10 meter
ballenvangers	8 meter
luifels	4 meter
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

Het bouwvoornemen is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Middels deze onderbouwing wordt vrijstelling gevraagd voor het realiseren van de gebouwen binnen en buiten het bestemmingsvlak. Door het verruimen, dan wel het vergroten van het bebouwingsvlak zal het onderliggende bouwvoornemen doorgang kunnen vinden.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Bedrijfsbeschrijving

White Socks Stables B.V. heeft zich als doel gesteld de (pro)motor te worden van de Western Paardensport in Nederland. Doordat zij in Zeist de best specialiseerde locatie van Nederland kan bieden aan Western Paardensport beoefenaars en liefhebbers, wil zij een belangrijke impuls geven aan de recreatieve en professionele beoefening van deze tak van paardensport.

Western Manege White Socks Stables B.V. is een bedrijf wat kan bogen op ruim 30 jaar ervaring in de ruitersport. In de 13 jaar van haar bestaan heeft zij binnen de western ruitersport ruimschoots haar "sporen" verdiend. In Midden-Nederland is zij de enige Western Manege. White Socks Stables B.V. behoort inmiddels tot de top 3 van toonaangevende maneges in de Western ruitersport en Western rijdend Nederland.

2.2 Planbeschrijving

Door het groeiende aantal beoefenaars, zowel recreatief als professioneel, is er behoefte en noodzakelijke uitbreiding van de faciliteiten nodig. Er is in de huidige situatie sprake van een manege. Het terrein is in het vigerende bestemmingsplan als zodanig bestemd. De gewenste bouwwerken passen binnen de bedrijfsuitgangspunten van White Socks Stables B.V.

De huidige indeling van het terrein en de bestaande opstallen voldoen op onderdelen niet aan de eisen die door de Western ruitersport worden gesteld. Hiervoor is een totaalontwerp van het terrein gemaakt. De her en der geplaatste opstallen en kleine bouwwerken zijn hiervoor in het verleden, in afstemming met de gemeente Zeist, verwijderd. Verschillende onderdelen van het totaalontwerp (zoals herinrichting van terreindelen, bouw van spuitplaats, mestplaats, silo's etc.) passen binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan en inmiddels vergund door de gemeente. Deze herinrichtingen zijn reeds gestart, uitgevoerd en/of gebouwd. Andere onderdelen zoals de bouw van een veldschuur, uitbreiding van de bestaande paardenboxen, verlenging van bestaande rijhal etc. zijn in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor is de ruimtelijke onderbouwing nodig om in afwijking van het bestemmingsplan deze bouwwerken te realiseren.

De opstallen op het terrein vormen samen een eenheid met de omgeving en zijn complementair met de omringende natuur. Het tegengaan van massaliteit draagt bij aan de uitstraling van rust en ruimte en creëert zo een zo natuurlijk mogelijke omgeving voor zowel ruiter als paard.

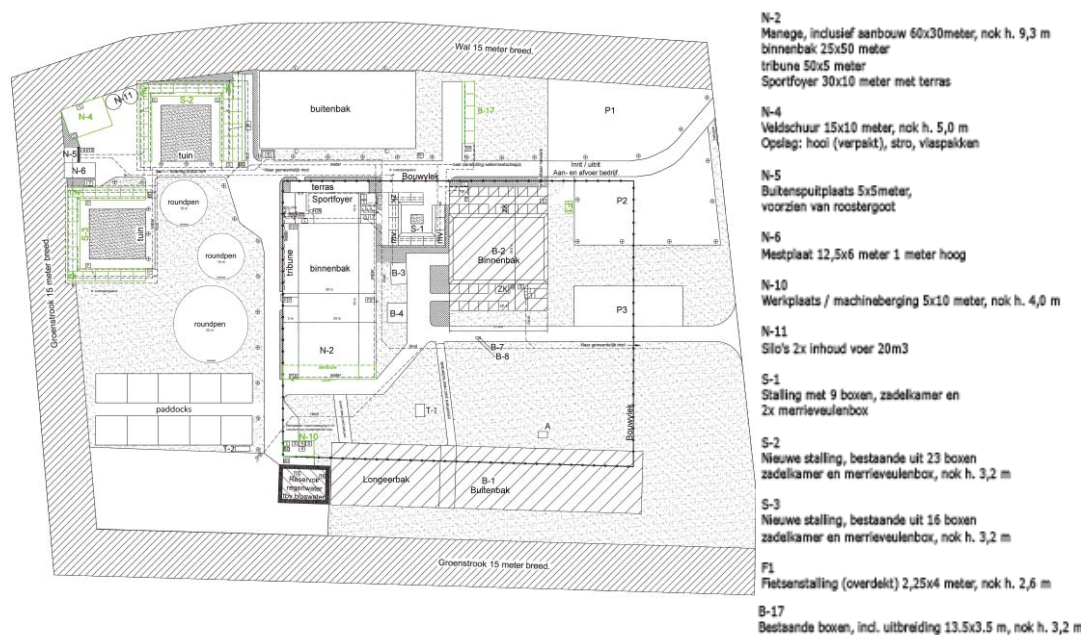
Bij het opstellen van het Programma van Eisen (PvE) voor het ontwerp is uitgegaan van laagbouw en integratie van de nieuwbouw in de omgeving. Enige uitgangspunten uit het PvE:

- integratie van nieuwbouw in de natuurlijke omgeving;
- gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke en milieuvriendelijke materialen daar waar het bouwbesluit en de constructie eisen dit toestaan;
- gebruik van de huidige open plekken op het terrein aan de Weg naar Heibergen ter voorkoming van extra boskap;
- benadrukken, door ontwerp, uitstraling en integratie met de omgeving van de nieuw te bouwen opstallen van "landelijkheid";
- het creëren van rust en het voorkomen van massaliteit zoals op andere maneges aangetroffen wordt;
- gebruik van een 15 meter brede groenstrook rondom het gehele terrein ten behoeve van afscherming (geen zicht op de opstallen van buiten het terrein) en geluidwering (A28);
- beplanting van inheems groen;
- aanleg van natuurlijke passages en tuinen langs paden en opstallen.

Deze ruimtelijke onderbouwing en de daaraan gekoppelde procedure hebben betrekking op de volgende onderdelen van het totaalontwerp:

- Uitbreiding van de bestaande rijhal aan zuidzijde;
- Uitbreiding bestaande boxen ten oosten van buitenbak;
- Bouw van een veldschuur;
- Bouw van een werkplaats/machineberging;
- Bouw van een twee nieuwe stallingen (boxen met zadelkamer);
- Bouw van een fietsenstalling.

In de navolgende afbeelding zijn de nieuw te realiseren gebouwen en bouwwerken in 'groen' aangegeven. Op deze gebouwen en bouwwerken heeft deze ruimtelijke onderbouwing betrekking. De overige gebouwen en bouwwerken die in de afbeelding de legenda-eenheid 'N' hebben zijn reeds vergund, maar nieuw ten opzichte van de oude situatie van het terrein.



Uitsnede overzichtstekening Manege White Socks Stables. Zie bijlage voor compleet overzicht.

De veldschuur en nieuw te bouwen paardenboxen worden gesitueerd aan de noordwestrand van het terrein (in de rechterachterhoek langs de A28, gezien vanaf de Weg naar Heibergen). Om het terrein ligt een groenstrook van 15 meter. De plaats van de paardenboxen is nu grotendeels braakliggend terrein. Er hoeft voor de plaatsing geen bomenkap plaats te vinden.

De voorkeur voor plaatsing van de stallen en de opslag aan de achterzijde van het terrein is mede ingegeven door de factoren milieu, toezicht, veiligheid en centralisering van activiteiten. Tevens wordt hiermee afstand genomen van de EHS en voldaan aan de eisen zoals de Omgevingsdienst Regio Utrecht en de rijksoverheid stelt aan stallen en opslag.

De 2 paardenboxen worden gebouwd in een zogenaamde U-vorm met in de ruimte tussen de poten een binnentuin. De boxen hebben een gemiddelde oppervlakte van 3,5 bij 3,5 meter (per box). Elke box zal afzonderlijk een deur krijgen welke uitkomt op de binnentuin. Beide stallen zullen daarnaast een merrieveulenstal hebben en een zadelkamer. Beide stallen samen zullen een totaal bebouwd oppervlak krijgen van circa 625 m².

De bestaande boxen ten oosten van buitenbak worden uitgebreid. De totale oppervlakte van de boxenstalling na uitbreiding bedraagt circa 50 m². De bestaande rijhal wordt aan de zuidzijde vergroot met circa 355 m². Ten zuiden van de rijhal, ten westen van de longeerbak, wordt een werkplaats/machineberging van 50 m² gerealiseerd. Bij de bestaande parkeerplaats wordt een fietsenstalling van 9 m² gerealiseerd. Het totale verharde oppervlak bedraagt 1.100 m².

2.3 Ruimtelijke effecten

Het hele plangebied wordt omzoomd door bomen en bosgebied. Hierdoor is van een afstand niet te zien wat zich afspeelt binnen de groene ommanteling. De uitbreiding van de bestaande functies heeft in beperkte mate ruimtelijke effecten (o.a. verkeersaantrekkende werking).

De uitbreiding van de manege vindt plaats achter de bestaande rijhal. De veldschuur, paardenboxen en werkplaats/machineberging worden op korte afstand van de rijhal geplaatst. De fietsenstalling wordt direct naast de bestaande parkeerplaats aangelegd. Er is principe sprake van een bundeling van gebouwen. De ontsluiting van het terrein en de gebouwen wijzigt in de nieuwe situatie niet. Ook hoeven voor de plaatsing van de nieuwe gebouwen en de uitbreiding van de manege geen bomen gerooid worden of ingrepen in het landschap plaats te vinden. Het groene karakter van het landschap blijft daarmee behouden. De architectuur van de uitbreidingen en de nieuwbouw sluit aan op de bestaande uitstraling van de manege. Uit stedenbouwkundig, landschappelijk en ruimtelijk oogpunt stuit de beoogde ontwikkeling dan ook niet op bezwaren.

Door de stedenbouwkundige van de gemeente Zeist is het plan en het Programma van Eisen (PvE) beoordeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgestelde ontwikkelingen. Wel is het in verband met de ruimtelijke kwaliteit van het terrein van groot belang dat de genoemde uitgangspunten daadwerkelijk worden gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van het overkoepelende beleidsstuk; de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening en de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de gemeentelijke structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met namen op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn. Beschrijving van het effect op de milieukwaliteit en water is beschreven in hoofdstuk 4. Voor de inpassing bij de natuurlijke en cultuurhistorische waarden in het gebied wordt tevens verwezen naar hoofdstuk 4.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur (SVIR) en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid draagt. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De onderdelen die in het Barro genoemd zijn bevinden zich niet in de nabijheid van onderhavig plangebied.

Op 1 oktober 2012 wordt aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een aantal onderwerpen toegevoegd. Het om de eerder aangekondigde onderwerpen zoals onder andere de Ecologische hoofdstructuur. De keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het beleid en de regels ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur worden overgelaten aan de provinciale verordening.

Voor het project worden geen rijksbelangen geraakt en zijn geen rijksbelangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De PRV is op 4 februari 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten en geeft harde ruimtelijke grenzen aan. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit de AMvB Ruimte, zoals voor de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur en realisatie van de Groene Contour. Het plangebied ligt buiten de rode contour van Zeist en Huis ter Heide en behoort daarmee tot het 'Landelijk gebied'.

Het buitengebied wordt volgens de PRV gekarakteriseerd door verweving van natuur, recreatie, militair gebruik, extensieve woningbouw en instellingen. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied' bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende landschappelijke waarden en landschapstypen. Tot deze regels behoren in ieder geval op de aanwezige waarden afgestemde aanlegbepalingen en voor zover nodig bebouwingsvoorschriften.

Het buitengebied wordt verder aangeduid als 'Groene Contour' (EHS). De EHS heeft als doelstellingen het ten dienste staan van de recreërende mens, de kwaliteit van de natuur, de ecologische samenhang en de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.). Het landelijk gebied moet economisch, ecologisch en milieuhygiënisch duurzaam zijn. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Wordt een plan of project na afweging van belangen toch toegestaan, dan moet een besluit worden genomen over mitigerende en compenserende maatregelen. Bij het 'nee, tenzij'-regime worden plannen, projecten of handelingen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan -onder voorwaarden- op gebiedsniveau een 'nee, tenzij'-afweging worden gemaakt (saldobenadering). Dit kan wanneer een combinatie van projecten of handelingen wordt ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per

saldo te verbeteren, bijvoorbeeld als tegelijkertijd een fysieke barrière binnen het beschermde natuurgebied wordt gesaneerd. Functies of activiteiten kunnen dan elders binnen de EHS of daarbuiten betere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

Het plangebied ligt buiten de EHS (Groene Contour). Wel is in het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen' een passende bestemming opgenomen (bestemming 'Sport'). De natuurwaarden worden door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' beschermd. Op de voor 'Waarde - Natuur' mede bestemde gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels. Daarmee worden de belangen uit de PRV in voldoende mate beschermd.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie¹ (PRS) beschrijft de provincie hun ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Ze geven aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels geven zij uitvoering aan hun beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De visie voor de langere termijn heeft de provincie verwoord in de Kadernota Ruimte (Provinciale Staten, december 2010) en in de strategie Agenda2040 (Provinciale Staten, oktober 2010). De kern van de langetermijnvisie in Agenda2040 luidt als volgt: Utrecht kiest voor een strategie van duurzame ontwikkeling en behoud van aantrekkingskracht. We versterken waar we goed in zijn en streven naar uitgebalanceerde groei van de kwaliteit van de regio. We streven naar een provincie waarin ruimte is voor goed wonen, werken en natuur; wonen en werken vooral binnen stedelijk gebied, compact en intensief bij OV-knooppunten; behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteiten, zoals gezondheid en leefbaarheid en behoud van kernkwaliteiten landelijk gebied, zoals openheid en biodiversiteit.

1. Met een innovatieve kenniseconomie: inzet op kennisintensieve en diensteneconomie, meer woon-werkcombinaties, bestaande bedrijventerreinen duurzaam maken, intensiveren en functiemenging.
2. Die bereikbaar is, met auto, fiets of OV in een beter milieu: woon- werk en recreatielocaties moeten bereikbaar zijn en blijven, doorstroom bestaande netwerken verbeteren, stimuleren alternatieven.
3. Die klimaatneutraal en klimaatbestendig is: minimaliseren uitstoot broeikasgasen en de omgeving is toegerust op extreme weersomstandigheden, wateropslag, dijkverzwaring, robuuster ecosysteem.

¹ Vastgesteld op 4 februari 2013.

4. Waarin alle mensen meetellen en kunnen meedoen op school, in hun wijk en in hun vak: kleinschalige woonvormen, flexibele woonconcepten, functiemenging, ontmoetingsplekken.
5. Met een mooie natuur en gevarieerd landschap: verbeteren kwaliteit landschap, economisch meer benutten sterke punten landschappen, betere kwaliteit natuur, duurzame en verbrede landbouw.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen deze hoofdlijnen heeft de provincie 2 prioritaire keuzes gemaakt; inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Dit zijn de twee hoofdkeuzes bij de concretisering, omdat deze opgaven het meest bijdragen aan hoe de provincie de leefbaarheid van hun grondgebied wil vergroten. Ze vormen de focus waarmee de provincie de hoofdlijnen van hun ruimtelijk beleid wil insteken.

Vanuit de hoofdlijnen en prioritaire keuzes zijn er drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De samenhang in de fysieke leefomgeving is groot. Zo heeft de ontwikkeling van de landbouw vaak directe gevolgen voor natuur en landschap, en hebben de stedelijke ontwikkelingen directe gevolgen voor bereikbaarheid. Maar ook tussen de diverse opgaven voor stad, ommelanden en landelijk gebied is directe samenhang. Daar doorheen geweven zit het generieke belang van duurzaamheid. Een duurzame leefomgeving is ook een vestigingsfactor, naar verwachting één van toenemende betekenis. Om binnen deze samenhang een zorgvuldige ruimtelijke afweging te kunnen maken, past de provincie in hun ruimtelijk beleid de lagenbenadering toe.

Naast meer samenhang zal ook sprake zijn van een verschuiving van de ruimtelijke dynamiek. Deze zal zich steeds minder richten op groei en uitbreiding van de nu nog onbebouwde ruimte, en in toenemende mate op hergebruik en aanpassing van de bestaande ruimte. Het realiseren van ruimtelijke kwaliteit zal hier een nog belangrijker opgave worden.

Algemene beleidslijn landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Niet-agrarische bedrijven

In de structuurvisie benoemt de provincie de niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied, zoals onderhavige manege. De provincie wil voorkomen dat deze ruimtelijk zodanig beperkt worden in hun ontwikkeling, dat geen sprake meer kan zijn van voortzetting van de bestaande bedrijfsvoering. De provincie vindt een uitbreiding van 20% van de bebouwing aanvaardbaar. In bijzondere gevallen kan dit niet genoeg zijn voor het voortzetten van de bedrijfsvoering. Mits de noodzaak goed wordt onderbouwd, kan een ruimere uitbreiding dan aanvaardbaar zijn. In alle gevallen moet een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd zijn.

Bovenlokaal recreatieterrein

Als een terrein aantoonbaar voorziet in een dagrecreatieve behoefte van meer dan de aanliggende kernen dan wordt dit door de provincie gezien als een bovenlokaal recreatieterrein. Voor het exploitabel houden van bovenlokale dagrecreatieterreinen kan het nodig zijn voorzieningen toe te staan die inkomsten kunnen genereren. Wij denken daarbij aan horeca, groepsaccommodatie, verblijfsrecreatie, leisurevoorzieningen en andere commerciële activiteiten voor zover passend bij de aard en de kwaliteit van de terreinen.

Het is van belang om ontwikkeling, exploitatie en beheer en onderhoud van recreatieterreinen efficiënt en effectief te organiseren en duurzaam te financieren. Dit is een opgave waaraan de provincie samen met de gebiedspartijen werkt. De bestaande bovenlokale dagrecreatieterreinen in het landelijk gebied, krijgen, passend bij de andere provinciale belangen, ruimtelijke mogelijkheden om een kwaliteitsslag te kunnen maken om aan de (veranderende) vraag van recreanten te kunnen voldoen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het exploitabel houden en het beheer van deze terreinen.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een uitbreiding van de bestaande manegeactiviteiten mogelijk gemaakt. De manege heeft niet alleen bezoekers uit de gemeente Zeist, maar ook uit de omliggende gemeenten komen recreanten naar het bedrijf. In hoofdstuk 2 is onderbouwd waarom de uitbreiding en aanleg van verschillende bouwwerken noodzakelijk is. De manege bevindt zich in het buitengebied van Zeist. Bij de uitbreiding en aanleg is gekeken naar de huidige opzet van het terrein en invloed op het landschappelijke beeld.

Naast de uitbreiding en aanleg wordt tevens de 'groene kamer' waarin het perceel zich bevindt verder verstrekt. Daarmee is een goed landschappelijke inpassing van de manege gewaarborgd.

3.3 gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zeist

De Structuurvisie Zeist 2020 geeft aan waar en welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn in de komende tien jaar. De visie is ontwikkeld met en gebaseerd op ideeën uit de Zeister samenleving. De structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. Met de structuurvisie wil de gemeente Zeist onder ander de natuur en het landschap verbeteren. Daarbij is aandacht voor zwakke schakels van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast kiest de gemeente voor het vergroten van het recreatieve gebruik van het landschap. Om dit te realiseren kunnen (regionale) fiets- en wandelroutes aangelegd worden, waarbij er zorg is voor de ecologische waarde. In de Streefbeeld 2020, de bij de structuurvisie behorende kaart zijn er te plaatse van de manege geen concrete opgeven. Wel is op afstand van de manege, aan de oostzijde, een ecologische verbinding voorzien. De ontwikkelingen op het terrein van de manege hebben op de beoogde ontwikkeling van de verbinding geen invloed.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de voorgenomen ontwikkelingen (uitbreiding bestaande rijhal, bouw paardenboxen, bouw van de veldschuur etc.) dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuhygiënische aspecten

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: *“een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken”*. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering van de VNG². De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging.

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Daarbij geldt als uitgangspunt dat een rustige woonwijk een gebied is waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor komen. De afstanden uit de richtafstandenlijst kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke

² VNG, Bedrijven en milieuzonering, Editie 2009

bedrijvigheid, gebieden langs toegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Zeist. Naast de bedrijfswoning op het terrein bevinden zich in de (directe) nabijheid van het projectgebied geen woningen. Wel liggen naast het projectgebied enkele sportvelden. De richtafstand tot woningen is maximaal 50 meter. Deze afstand is gebaseerd op het aspect geur. Voor geluid geldt bij maneges een richtafstand van 30 meter. De relevante geluidsbronnen binnen de manege zijn de aan- en afvoerbewegingen van voertuigen tijdens het brengen en halen van de paarden. Met de bouw verschillende bouwwerken op het manegeterrein wijzigt er ten aanzien van de richtafstanden niets ten opzichte van de huidige situatie. De woningen in nabijheid van het projectgebied liggen buiten de maximale richtafstand.

Voor wat betreft aspect 'bedrijf- en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkelingen.

4.1.2 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

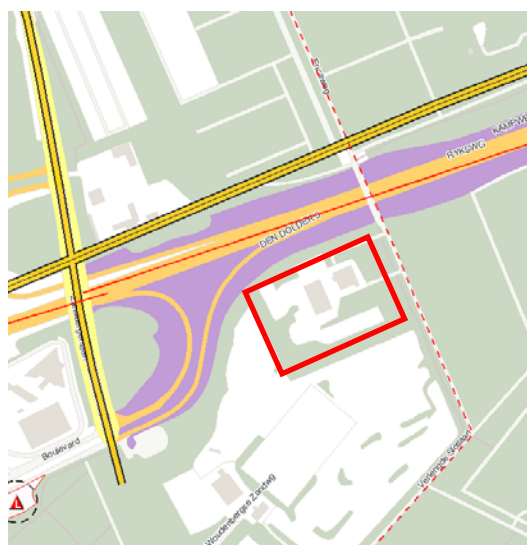
³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans op een ongeval. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de regionale brandweer.

Toetsing



Risicokaart

Door de provincie Utrecht is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, LPG-tankstations etc.

Informatie Omgevingsdienst

Op basis van de informatie van de Omgevingsdienst blijkt dat er in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd zijn met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn op basis van deze informatie voor dit gedeelte van de gemeente Zeist niet bekend.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. In het plangebied bevinden zich geen andere objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid.

Transport

Weg

Aan de noordzijde van het projectgebied loopt de Rijksweg A28. Vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de A28 moet rekening worden gehouden met contouren voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Langs het betreffende wegvak dat grenst aan de initiatieflocatie moet een veiligheidszone van 23 meter vanaf de wegas in acht genomen worden. Binnen deze zone mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten opgericht worden. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter, gerekend vanaf de rechterrاند van de rechter rijstrook. Binnen dit PAG moet bij de realisering van kwetsbare objecten rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand ten gevolge van een calamiteit waarbij vervoer van vloeibare brandbare stoffen betrokken is. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}).

Buisleiding

Parallel aan de Weg naar Heibergen loopt een Pijpleiding van Defensie. Deze leiding is sinds het opheffen van de vliegbasis Soesterberg buiten gebruik gesteld. Er zijn daarom geen risico's meer aan deze leiding verbonden.

Door de Gasunie is het gewenste plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Gasunie⁴ komt op grond van deze toets tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Vaarwegen

Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van een waterweg die gebruikt wordt voor transport van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

⁴ E-mail N.V. Nederlandse Gasunie, dhr. L.J. van der Ham, 02-08-2013

Spoorwegen

Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van een spoorweg die gebruikt wordt voor transport van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Zeist een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied. Mocht er sprake zijn van een dergelijk transport buiten deze routing dan is ontheffing verplicht.

Transport van gevaarlijke stoffen nabij het plangebied is dus wel mogelijk zij het enkel voor niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) danwel voor routeplichtige stoffen (zoals propaan) via ontheffing. De frequentie hiervan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn en een belemmering vormen voor het plan.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetzones 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. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Conclusie

In de bestaande situatie wordt binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 en is het groepsrisico aanzienlijk kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico achterwege blijven. De gewenste ontwikkelingen op het perceel van de manege hebben maar een beperkte toename van bezoekers tot gevolg. Daarmee vindt er een marginale wijziging plaats ten opzichte van het huidige groepsrisico. Op basis van een maximaal groeiscenario voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 kan naar verwachting ook in de toekomst aan deze waarden worden voldaan.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkelingen. Het aspect elektromagnetische straling vormt eveneens geen belemmering.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met het effect ervan op de luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Lijst met categorieën NIBM

In de Regeling 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. Het onderhavige project houdt in, het gebruik van het bedrijfsgebouw voor onderwijs, sport, fysiotherapie en kantoor. Daarmee valt het project niet onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Op een andere wijze dient te worden aangetoond of het project NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Aantonen NIBM op andere wijze

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan uitgebreid onderzoek naar het effect op de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van IenM 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. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Voor onderhavig plan is de te verwachten toename verkeergeneratie gering. Hieruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per weekdag 332 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt, waarvan 0,14% vrachtverkeer. De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is. Het effect van het wijzigen van het gebruik van het bedrijfsgebouw is niet relevant voor de luchtkwaliteit, het aspect luchtkwaliteit vormt hiervoor geen belemmering.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	332
	Aandeel vrachtverkeer	14,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,81
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Luchtnota gemeente Zeist 2013-2017

De Luchtnota geeft een visie op de wijze waarop de gemeente Zeist met haar bevoegdheden voor het aspect luchtkwaliteit om wil gaan. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit kan niet overal binnen de gemeente worden voldaan aan de ambities zoals die zijn vastgelegd in het milieubeleidsplan.

De gemeente Zeist gaat voor duurzame bedrijvigheid met zo min mogelijk directe en indirecte emissies naar de lucht. Zeist stimuleert bedrijven het aantal vervoersbewegingen te beperken en om de locatiekeuze daarop af te stemmen. De gemeente Zeist hanteert als uitgangspunt dat binnen de zone van 100 meter gemeten vanaf de rand van een snelweg en 50 meter gemeten vanaf de rand van een gebiedsontsluitingsweg, geen gevoelige bestemmingen (niet van toepassing op woningen) worden geprojecteerd.

De manege is reeds jaren gevestigd op de huidige locatie aan de Weg naar Heibergen. Met de uitbreiding van de manege neemt de verkeergeneratie in beperkte mate toe.

Berekening concentraties stikstofdioxide en fijn stof

Door de Omgevingsdienst is een berekening uitgevoerd naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. De uitkomsten zijn grafisch weergegeven en toegevoegd als bijlage. De concentratie fijn stof bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt. Voor stikstofdioxide wordt een lichte overschrijding aan de noordzijde geconstateerd.

De uurgemiddelde grenswaarde stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 30 – 48 microgram per m³, wat betekent dat wel aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied 23-27 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De ontwikkeling van de beoogde uitbreiding draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Voldaan kan worden aan de gemeentelijke eisen en het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.1.4 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met geluidsbronnen en mogelijke hinder daarvan voor mensen. De wettelijke kaders ter voorkoming van geluidshinder zijn opgenomen in de Wet geluidshinder. Deze wet richt zich op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen in een omge-

ving waar ook geluidsbronnen zoals (rail)verkeer en gezoneerde industrieterreinen voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van een weg, spoor en/of bedrijventerrein, de geluidsbelasting dient te worden onderzocht. Van de gewenste, reeds aanwezige, functies is een manege geen geluidgevoelige bestemming. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaai op het plangebied is dan ook niet nodig.

De ligging van het project gebied is direct naast de Rijksweg A28 en wordt gescheiden door een aarden geluidswal. De geluidswal is begroeid met bomen en zorgt daardoor voor voldoende geluidsreductie op de locatie.

De uitbreiding van de manege zal in beperkte van invloed zijn op de geluidsproductie van de manegeactiviteiten. In de omgeving van de manege en langs de Weg naar Heibergen en Verlengde Slotlaan bevinden zich geen functies waar deze beperkte toename van geluid van (negatieve) invloed op is. In het natuurwaardenonderzoek is onderzocht wat de effecten van de uitbreiding zijn op de in en rond het plangebied aanwezige flora en fauna.

4.1.5 Water

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 Uitbreiding Manege White Socks Stable is op 26 september 2013 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

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

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

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.

Afvoer hemel- en afvalwater

Hemel- en afvalwater worden in de huidige situatie via een gemengd stelsel afgevoerd. Voor nieuwbouw is dit ongewenst vanuit het beleid van het Hoogheemraadschap.

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 1.100 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.

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling weinig tot geen gevolgen heeft voor water, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer. Het Hoogheemraadschap adviseert bijvoorbeeld om hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater. De gemeente is verantwoordelijk voor het bepalen van (de methode van) hemelwaterafvoer, in overleg met het Hoogheemraadschap. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot hemelwaterafvoer is beschreven in de Grond- en hemelwaternotitie bij het GRP. De beleid is opgesteld in samenspraak met het Hoogheemraadschap.

Afvoer hemelwater na realisatie ontwikkeling

Op basis van de richtlijn van het Hoogheemraadschap bedraagt de benodigde waterberging 50 m³ (1.100 m² x 0,045 m). Hemelwater vanaf de verharde oppervlakken wordt opgevangen in een bovengrondse infiltratievoorziening op het manageterrein. Daarmee wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem, waardoor er geen verslechtering van de waterhuishouding optreedt.

Tijdens de ontwikkeling wordt meer dakoppervlak (ook van bestaande gebouwen) afgekoppeld van de riolering waardoor meer schoon regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dit leidt tot een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie.

Conform het advies van het Hoogheemraadschap wordt de bovengrondse infiltratievoorziening technisch verder uitgewerkt (conform de richtlijn 'infiltratievoorziening' uit het Handboek Watertoets van het Hoogheemraadschap). Bij deze nadere uitwerking wordt aangegeven van welke bestaande dakoppervlakken het schoon regenwater eveneens wordt afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Een berekening bij deze nadere uitwerking brengt de benodigde waterberging van de bestaande dakoppervlakken in beeld. Samen met het uit te werken rioleringsplan (zie volgende pagina) wordt de te realiseren infiltratievoorziening aan het Hoogheemraadschap voorgelegd.

Verder wordt bij de bouw geen bouwstoffen toegepast die (kunnen) uitlogen en tot verontreiniging van het afstromend regenwater kunnen leiden. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld om de strijdigheid van de aanleg van de gewenste bouwwerken met het vigerend bestemmingsplan op te heffen. Het bouwplan (gevels, materiaalkeuze en detaillering) wordt nader uitgewerkt. Voor het daadwerkelijk realiseren van de bouwwerken wordt een omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd. Bij de toets van het bouwplan wordt gecontroleerd of er in

het plan geen materialen worden toegepast die (kunnen) uitlogen en tot verontreiniging van het afstromend regenwater kunnen leiden.

Aanleghoogte

Geadviseerd wordt om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Grondwater

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseert het Hoogheemraadschap een grondwateronderzoek uit te voeren. Bij het ontwerpen van de infiltratievoorziening wordt het grondwatersysteem op het terrein nader onderzocht.

Waterketen

Het plan heeft gevolgen voor de rioleringssituatie. Geadviseerd wordt om een lokaal rioleringsplan op te stellen. Bij het ontwerp van de voorgestelde infiltratievoorziening op het terrein wordt aangegeven hoe de toekomstige rioleringssituatie wordt. Een rioleringsplan wordt verder uitgewerkt en samen met een uitwerking van de te realiseren infiltratievoorziening aan het Hoogheemraadschap voorgelegd.

100-jaarsaandachtsgebieden drinkwatervoorziening Zeist

De manege ligt in de 100-jaarsaandachtsgebieden van de drinkwatervoorziening Zeist. Conform de Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn in de 100-jaarsaandachtsgebieden geen specifieke regels van toepassing, hier geldt de bijzondere zorgplicht. Naast de bijzondere zorgplicht is een stimuleringsbeleid ingezet en moet altijd rekening gehouden worden met het drinkwaterbelang. Met de provincie Utrecht wordt contact opgenomen voor de eisen met betrekking tot de aanvullende voorwaarden.

4.1.6 Bodem

In het kader van een planprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In het verleden is een bodemonderzoek⁵ voor het gehele terrein uitgevoerd. Dit onderzoek is onderdeel van de vergunningsaanvraag uit 2005. Het onderzoek is als separate bijlage toegevoegd. In het uitgevoerde onderzoek is onderzoek gedaan naar de algemene bodemkwaliteit,

⁵ Verkennend milieukundig bodemonderzoek Ericaweg 17, Manege Schaerweijde Huis ter Heide, HAK milieutechniek B.V. , 9 augustus 2004, rapportnr. 04-3096VO

met name rond de manege. Vanwege de actualiteit van het onderzoek is in juli 2013 een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Het rapport is eveneens als bijlage toegevoegd. Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat er in de ondergrond geen verdere verontreinigingen aanwezig zijn. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood, koper en polychloorbifenylen (som PCB). Plaatselijk is de bovengrond sterk verontreinigd met koper.

Naar aanleiding van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn 6 deelmonsters waaruit het sterk met koper verontreinigde mengmonster MM1 is samengesteld separaat op koper geanalyseerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de boringen 1, 2 en 5 sterk verontreinigd is met koper. De bovengrond ter plaatse van de boringen 4, 6 en 7 is niet of slechts licht verontreinigd met koper.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is er geen directe verklaring te geven voor de verhoogd aangetroffen koperconcentratie in de bovengrond van de boringen 1, 2 en 5. De verontreiniging met koper is horizontaal en verticaal niet geheel afgeperkt.

Uitgaande van een verontreinigd oppervlak van circa 120 m² en een diepte van circa 0,5 m–mv. tot maximaal 1,0 m–mv bedraagt de omvang van de sterke verontreiniging met koper circa 60 m³ tot maximaal 120 m³ waardoor er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van grond- of sedimentverontreiniging, of minimaal 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Een uit te voeren sanering kan parallel lopen met de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten. Voor de aanpak van de aange-toonde bodemverontreinigingen dient een saneringsplan of BUS-melding ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperking opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

⁶ Verkennend bodemonderzoek De Weg naar Heibergen 1-3, Huis ter Heide/, Aeres Milieu, juli 2013, rapportnr. AM 12429

4.2 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein vindt in de huidige situatie plaats op de Weg naar Heibergen (voorheen Ericaweg). Een deel van de voormalige Ericaweg is onttrokken van de openbaarheid. Het gedeelte van de weg wat gehandhaafd blijft is omgedoopt met de naam Weg naar Heibergen. De ontsluiting van het terrein verloopt dan ook via de Verlengde Slotlaan en de weg naar Heibergen tussen de Verlengde Slotlaan en het viaduct over de A28.

Door de bouw van de paardenboxen worden er in de toekomst meer paarden op het terrein gehuisvest. De toename van paarden betekent dat het aantal bezoekers zal toenemen. De overige bouwwerken zoals de bouw van de veldschuur, uitbreiding van de rijhal etc. hebben geen toename van het aantal bezoekers tot gevolg. De verkeersaantrekkende werking kan via de Weg naar Heibergen en Verlengde Slotlaan op een verantwoorde manier worden afgehandeld. Recent zijn deze wegen geasfalteerd en van een breder wegprofiel voorzien.

Parkeren

Het parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft hier onverharde, bestaande parkeerstroken die niet verder wordt uitgebreid.

De 3 parkeerplaatsen bieden gezamenlijk plaats aan circa 140 plaatsen. Het bedrijf voldoet aan de parkeernorm volgens het CROW.

Basis gegevens:

- ligging plangebied in 'rest bebouwde kom' in een 'niet stedelijk' gebied.

Parkeerkencijfers manege:

- per (paarden)box: min 0.3 - max 0.5 parkeerplaatsen;
- aantal (paarden)boxen in nieuwe situatie: 80;
- benodigd aantal parkeerplaatsen: $\min 80 \cdot 0.3 = 24$ - $\max 80 \cdot 0.5 = 40$.

Parkeerkencijfers terras / sportfoyer (kencijfers van café, bar, discotheek, cafetaria):

- per 100 m² bvo: min 6.0 - max 8.0 parkeerplaatsen;
- totaal oppervlak terras / sportfoyer: $30 \cdot 10 = 300\text{m}^2$;
- benodigd aantal parkeerplaatsen: $\min 3 \cdot 6.0 = 18$ - $\max 3 \cdot 8.0 = 24$.

Parkeerkencijfers binnenbak / tribune (gebruik kencijfers van sporthal (binnen)):

- per 100 m bvo: min 2.5 - max 3.0 parkeerplaatsen;
- totaal oppervlak binnenbak / tribune: $30 \cdot 50 = 1.500\text{m}^2$;

- benodigd aantal parkeerplaatsen: $\min 15 \cdot 2.5 = 37.5$ - $\max 15 \cdot 3.0 = 45$.
Totaal maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen: $40 + 24 + 45 = 109$ parkeerplaatsen.
Dit betekent dat het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Op eigen terrein is in de huidige situatie aan de oostzijde, grenzend aan de Weg naar Heibergen, parkeerruimte aanwezig. Door de bouw van de paardenboxen worden er in de toekomst meer paarden op het terrein gehuisvest. De toename van paarden betekent dat het aantal bezoekers zal toenemen.

De overige bouwwerken zoals de bouw van de veldschuur, uitbreiding van de rijhal etc. hebben geen toename van het aantal bezoekers tot gevolg.

In de nieuwe situatie zijn 109 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. De parkeerbehoefte kan op de bestaande parkeerplaatsen worden opgevangen, zonder parkeerproblemen in de omgeving te veroorzaken.

4.3 Gebiedswaarden

4.3.1 Flora en fauna

Naar aanleiding van de ontwikkelingen op het terrein is, in het kader van de Flora- en Faunawet, Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Natuurbeschermingswet, in 2008 onderzoek gedaan door HSRO⁷ (in opdracht van WSS Vastgoed B.V.) naar de aanwezigheid van beschermde plant- en dier soorten. In een eerdere toetsing is het natuurwaardenonderzoek 2008 als onvolledig door de gemeente Zeist aangemerkt. Het al dan niet voorkomen van enkele soortgroepen (amfibieën, reptielen, ongewervelde diersoorten en vleermuizen) moet nader beoordeeld worden. Daarbij komt dat het onderzoek in het voorjaar van 2007 is uitgevoerd en daarmee inmiddels gedateerd is geraakt. Het plangebied ligt daarnaast vooralsnog in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) die is opgenomen in de Groene Contour in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In het natuurwaardenonderzoek van 2008 wordt hierop ingegaan. De provincie heeft voor ontwikkelingen in de EHS de 'nee-tenzij'-toets ontwikkeld. In het bestaande rapport is deze toets niet opgenomen. In het bestaande rapport is deze toets niet opgenomen.

Door BRO is het bestaande natuurwaardenonderzoek geactualiseerd. Deze rapportage is als separate bijlage toegevoegd. In het natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze

⁷ Natuurwaarden Onderzoek. Ericaweg 17/19, Huis ter Heide, Gemeente Zeist. HSRO i.o.v. WSS Vastgoed, d.d. definitieve rapportage: augustus 2008.

werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Conclusie

Het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek geeft aan dat er vanuit Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet, Boswet en EHS geen belemmeringen zijn ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen op het terrein. Wel zijn er enkele aanbevelingen gedaan ten aanzien van de verdere inrichting van het terrein en de periode waarin de werkzaamheden het beste kunnen plaatsvinden.

De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking van het plan en bij de geplande werkzaamheden deze aanbevelingen in acht nemen.

4.3.2 Archeologische waarden

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moet houden met het erfgoed in de bodem.

Nota Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009

De gemeente Zeist heeft in 2009 de Nota Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. In deze Nota zijn regels opgenomen ten aanzien van Archeologie. Onderdeel van deze Nota vormt de Archeologische beleidsadvieskaart. 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.



Op de gemeentelijke archeologische Beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied in een zone ligt met middelhoge trefkans voor archeologische waarden. In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Bodem ingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Een archeologisch onderzoek in deze zone wordt verplicht gesteld bij planontwikkelingen groter dan 1000 m².

In het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen' is op het project gebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middelhoog" opgenomen. Voor gebieden met deze dubbelbestemming wordt de afwijkingsgrens van 1.000 m² gehanteerd.

Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek

In juli 2013 is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁸ uitgevoerd. Het plangebied ligt op een vlakte van een sandr ten westen van een stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Een sandr is een waaiervormige afzetting die is ontstaan door smeltwater dat (grof) zand afzet. Het bevindt zich op holtpodzolgronden in grof zand welke gekenmerkt worden door een duidelijke B-horizont (De Bakker 1966).

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek blijkt dat de onderzocht delen op het terrein verstoord zijn. Aan de hand van een enkele boring is te zien dat bodemvorming wel heeft opgetreden, echter de bodems zijn door latere activiteiten verstoord. Het is zeer onwaarschijnlijk dat eventueel aanwezige archeologische resten nog in-situ aangetroffen worden. Het advies luidt dat er geen vervolgonderzoek nodig is voor de uitvoering van de huidige plannen.

4.3.3 Cultuurhistorische waarden

Zeist heeft van oudsher bestaan uit een dorpskern en een aantal buiten de bebouwde kom gelegen buurtschappen. Eén van die buurtschappen is Huis ter Heide, aan de weg naar Amersfoort. Dit buurtschap is genoemd naar de aan de weg gelegen herberg 't Huys ter Heyde. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit bosgebieden, villaparken en voormalige buitenplaatsen/landgoederen. De buitenplaats Dijnselburg, de buitenplaats Oud Zandbergen en de buitenplaats Beukbergen maken deel uit van een reeks buitenplaatsen/landgoederen aan de Amersfoortseweg. De buitenplaats Oud Zandbergen is van deze reeks het best bewaard.

Deze buitenplaatsen maken onderdeel uit van een historisch verkavelingspatroon loodrecht op de Amersfoortseweg. Dit patroon is in 1652 ontstaan bij de aanleg van

⁸ Rapport bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen, Weg naar Heibergen 1-3 in Zeist, Aeres Milieu, 2 oktober 2013, rapportnr. AM 12429

de 'Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh' ter ontginning van de destijds aanwezige heidegronden. Niet alleen het besluit tot aanleg, maar ook de inrichting werd vastgelegd. De weg moest een breedte krijgen van 16 roeden (60 meter). Langs de weg werden tevens drie rijen opgaande eikenbomen opgericht, gecombineerd met drie rijen abelen in het midden van de weg.

Om deze nieuwe verbinding en ontginning tussen Amersfoort en Utrecht te financieren werd de grond langs de weg vooraf uitgegeven volgens een regelmatig patroon. Op kavels van elk honderd 'roeden' (376 meter) breed en 50 roeden diep (188 meter) konden buitenplaatsen gevestigd worden. De rechthoekige vakken moesten van elkaar worden gescheiden door dwarspaden van elk 3 roeden (ruim 11 meter meter)) breed. Aan weerszijden van zo'n dwarspad werd een walletje opgeworpen. Een aantal van deze paden is nog herkenbaar in het huidige wegenpatroon, waaronder de Prins Alexanderweg, Hobbemalaan en Weg naar Heibergen. Aan weerszijden van de weg werden wallen met berken en eikenhakhout aangelegd.

In totaal werden 19 vakken aan weerszijden van de Amersfoortseweg uitgegeven. Wanneer een perceeleigenaar besloot op zijn terrein een huis te bouwen, kreeg hij de dubbele diepte aan grond toegewezen.

Hoewel de vlakkenverkaveling in de loop van de eeuwen een sterke structuur is gebleven en grotendeels nog intact is, is op een aantal plaatsen de historische structuur doorbroken. Dit geldt vooral in de kern Soesterberg waar de Amersfoortseweg ter plaatse om het dorp is heen geleid. Ook is de sfeer en het materiaalgebruik in de openbare ruimte vooral functioneel van aard, waardoor de samenhang niet meer herkenbaar is. Continuïteit in beeld en profiel ontbreekt, evenals de herkenbaarheid door inrichting, ritme en herhaling van de scheidingspaden.

De gewenste ontwikkelingen hebben geen invloed op de cultuurhistorische structuur van de Weg naar Heibergen. Hierdoor zal er geen afbreukplaats vinden van de historische structuur van de Amersfoortseweg.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvergunning van start gaan.

5.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De volgende instanties zijn in kennis gesteld:

- Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Gasunie en Vitens;
- Er is een inhoudelijke reactie ontvangen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Gasunie. De reacties zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd en de paragrafen 'Water' en 'Externe Veiligheid' zijn naar aanleiding van deze reactie aangepast;
- De overige instanties (provincie Utrecht en Vitens) hebben binnen gestelde termijn niet gereageerd, zodat deze worden geacht geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

5.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat tocht inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke verordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke verordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en de omvang van het plan kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Een ieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op het ontwerp-omgevingsvergunning conform artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. De Grexxwet is van toepassing op dit plan. Op grond van artikel 6.2.1. Bro betreft het een bouwplan in de zin van de grondexploitatiewet. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die samenhangen met het bouwplan, te verhalen op de exploitant. Onder kosten kan onder andere worden verstaan: de ambtelijke kosten. De hoogte van die kosten zijn berekent. Voordat de ruimtelijke procedure ten behoeve van het bouwplan kan worden gestart zal een anterieure overeenkomst dienen te worden gesloten waarin het kostenverhaal en de eventuele bijdragen zijn opgenomen. Tussen de gemeente Zeist en de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst getekend.

6. CONCLUSIE

De initiatiefnemer is voornemens om op het terrein van de bestaande manege aan de Weg naar Heibergen 1-3 verschillende bouwwerken mogelijk te maken. De aanleg van de bouwwerken is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Derhalve zal ten behoeve van het project een procedure ter afwijking van het bestemmingsplan worden doorlopen.

Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/ of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu hygiënisch verantwoord is.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzichtstekening Manege White Socks Stables

Bijlage 2: Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek 2005

Bijlage 4: Aanvullend verkennend bodemonderzoek 2013

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: E-mail Gasunie

Bijlage 7: Reactie Hoogheemraadschap

Bijlage 8: Kaartjes omgevingsdienst m.b.t. luchtkwaliteit

