

**TOELICHTING**  
en  
**REGELS**  
bij het  
**WIJZIGINGSPLAN A.C. KERKHOFFLAAN**  
van de gemeente  
Zeist

**Wijziging ex artikel 3.6 Wro  
van het bestemmingsplan “Zeist Noord”**

Opdrachtnummer : 99.177

Auteurs : *mRO, maatschap* voor Ruimtelijke Ordening

Datum : oktober 2011

Versie : 3

Vastgesteld d.d. : 15 november 2011

Inhoud : Toelichting  
Bijlagen bij de toelichting  
Regels  
Verbeelding



## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1       | AANLEIDING .....                                             | 5         |
| 1.2       | LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED .....               | 5         |
| 1.3       | DOEL .....                                                   | 5         |
| 1.4       | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                               | 6         |
| 1.5       | OPZET VAN DE TOELICHTING .....                               | 7         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>                 | <b>9</b>  |
| 2.1       | OMGEVING VAN HET PLANGEBIED .....                            | 9         |
| 2.2       | BESTAANDE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED .....                  | 9         |
| <b>3.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                                | <b>11</b> |
| 3.1       | TOEKOMSTIGE SITUATIE .....                                   | 11        |
| <b>4.</b> | <b>WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN .....</b>                | <b>15</b> |
| 4.1       | INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN .....                | 15        |
| 4.2       | TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN .....        | 15        |
| <b>5.</b> | <b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN .....</b>                | <b>21</b> |
| 5.1       | ALGEMEEN .....                                               | 21        |
| 5.2       | GELUID .....                                                 | 21        |
| 5.3       | LUCHTKWALITEIT .....                                         | 23        |
| 5.4       | EXTERNE VEILIGHEID .....                                     | 25        |
| 5.5       | BODEM .....                                                  | 27        |
| 5.6       | WATER .....                                                  | 28        |
| 5.7       | ECOLOGIE .....                                               | 29        |
| 5.8       | ARCHEOLOGIE .....                                            | 33        |
| 5.9       | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....                            | 35        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                             | <b>37</b> |
| 6.1       | ALGEMEEN .....                                               | 37        |
| 6.2       | VERBEELDING .....                                            | 37        |
| 6.3       | DE REGELS .....                                              | 37        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                     | <b>39</b> |
| <b>8.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>                | <b>41</b> |
| 8.1       | ALGEMEEN .....                                               | 41        |
| 8.2       | ZIENSWIJZEN .....                                            | 41        |
| 8.3       | WIJZIGINGEN TEN AANZIEN VAN HET ONTWERP WIJZIGINGSPLAN ..... | 41        |
|           | <b>REGELS .....</b>                                          | <b>43</b> |

### ***Bijlagen:***

- CSO Adviesbureau 'Verkennd bodemonderzoek Churchillaan – A.C. Kerkhofflaan 1-15 te Zeist', Projectcode: 10L013, 21 april 2010;
- Milieudienst Zuidoost-Utrecht, 'UW-locatie A.C. Kerkhofflaan, Akoestisch onderzoek, Gemeente Zeist, oktober 2010;
- Zoon buro voor ecologie, 'Natuurtoets A.C. Kerkhofflaan Zeist', 12 augustus 2010;
- Zoon buro voor ecologie, Erratum 'Natuurtoets A.C. Kerkhofflaan Zeist';
- Zoon buro voor ecologie, 'Vleermuizen bij AC Kerkhofflaan Zeist', 10 oktober 2011.



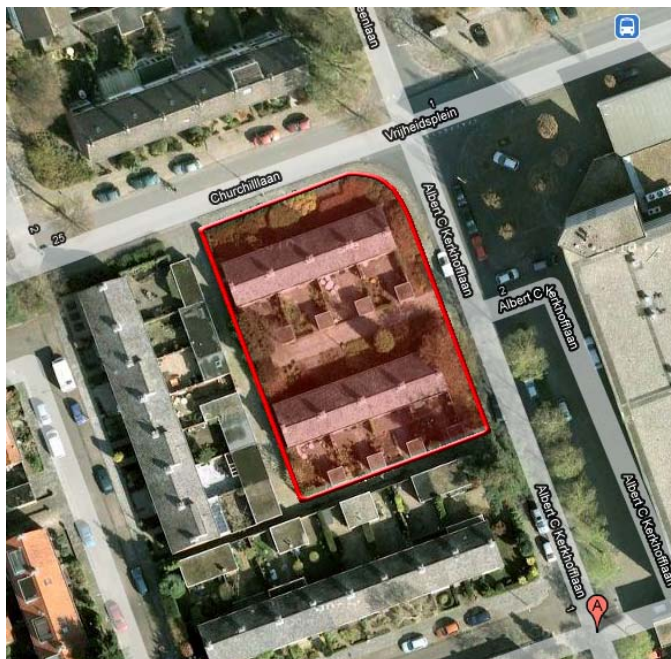
## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op de hoek van de A.C. Kerkhofflaan met de Churchilllaan in de kern Zeist bevinden zich twee rijtjes seniorenwoningen die in eigendom zijn van woningbouwvereniging de Combinatie. Deze woningen zijn sterk verouderd en voldoen daarom niet meer aan de eisen van deze tijd qua wooncomfort. Daarom is de Combinatie voornemens om deze woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Daartoe is een bouwplan ontwikkeld dat uitgaat van de realisatie van 7 appartementen en 24 zorgappartementen. Het voorliggende wijzigingsplan heeft tot doel om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken, op grond van de wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Zeist Noord'.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de A.C. Kerkhofflaan en de Churchilllaan, in het noorden van de kern van Zeist, in de Verzetswijk. Dit gebied behoort tot bestaand stedelijk gebied. Het plangebied omvat het gehele kadastrale perceel sectie P, nummer 1191 van de kadastrale gemeente Zeist. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Churchilllaan. De grens aan de oostzijde wordt gevormd door de A.C. Kerkhofflaan. Aan de zuidzijde en westzijde grenst het plangebied aan de bestaande achterpaden die toegang geven tot de tuinen van de eengezinswoningen die gelegen zijn aan de C. Stomplaan en de C.M.J.M. Burgerlaan. Bijgaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Ligging plangebied (bron: Google Maps, eigen bewerking mRO)

### 1.3 Doel

Met dit wijzigingsplan wordt beoogd om de bouw van de appartementen en zorgwoningen in het plangebied juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die hiervoor is opgenomen in het bestemmingsplan 'Zeist Noord'. Het bouwplan is reeds

uitgekristalliseerd. Dit heeft het mogelijk gemaakt om een op dit bouwplan toegesneden wijzigingsplan te maken. Het primaire doel van dit plan is dan ook om dit bouwplan mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is daarmee gedetailleerd van aard en kent derhalve een beperkte mate van flexibiliteit. Het plan geeft daarmee zoveel mogelijk rechtszekerheid aan omwonenden ten aanzien van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het perceel op de hoek van de A.C. Kerkhofflaan en de Churchilllaan.

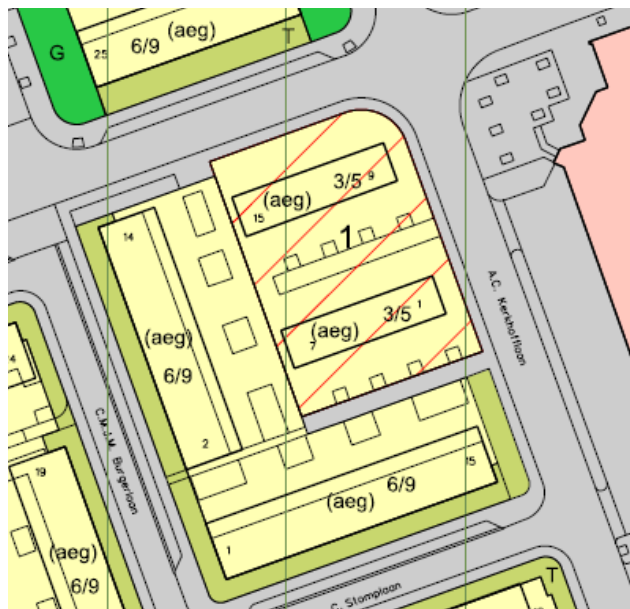
#### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplan 'Zeist Noord'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 24 februari 2009 en is op 7 mei 2009 in werking getreden. Op 21 juli 2010 is het plan na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de plankaart voor het plangebied.

In het bestemmingsplan 'Zeist Noord' heeft het gehele plangebied de bestemming 'Wonen'. De als 'wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen en tuinen en erven. Op de gronden zijn twee bouwvlakken aanwezig met de aanduiding 'aaneengebouwd'. Dit betekent dat woningen binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd en dat deze uitsluitend aaneengebouwd mogen worden gebouwd.

Verder hebben de gronden in het plangebied de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' gekregen. Ingevolge deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd om gronden met de bestemming Wonen en Tuin en aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming Wonen en zorgwoningen, waarbij een aantal voorwaarden gelden.

Het bouwplan voorziet in appartementen en zorgwoningen. Dit zijn geen aaneengebouwde woningen, maar gestapelde woningen. Ook worden de woningen niet gebouwd binnen de bestaande bouwvlakken. Dit betekent dat het bouwplan niet rechtstreeks gerealiseerd kan worden op grond van het bestemmingsplan 'Zeist Noord', maar dat hiervoor gebruik gemaakt moet worden van de wijzigingsbevoegdheid die dit bestemmingsplan bevat. Het voorliggende wijzigingsplan dient hiertoe.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Zeist Noord' voor het plangebied*

## **1.5 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 komen de randvoorwaarden uit het moederplan 'Zeist Noord' aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak over het plan uiteen.



## **2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de structuur rondom het plangebied uiteengezet.

### **2.1 Omgeving van het plangebied**

Het plangebied is gelegen in de Verzetswijk in de kern van Zeist. Deze wijk dateert uit de 60-er en 70-er jaren. In de wijk komen veel rijenwoningen voor. Daarnaast komt middelhoogbouw voor: gebouwen met drie á vier bouwlagen. Deze middelhoogbouw komt met name voor langs de randen van de wijk en nabij het winkelcentrum. Naar verwachting zullen in de nabije toekomst veel verouderde woningen in de Verzetswijk gesloopt worden en vervangen worden door nieuwbouw.

In de wijk bevinden zich diverse groene gebieden met een bosachtig karakter. Ook zijn in de wijk meerdere scholen gelegen. Enige tijd geleden is aan de Cornelis Vlotlaan een moskee gerealiseerd. In het voormalige kerkgebouw op het Vrijheidsplein is een kinderdagverblijf gesitueerd. Het centrum van de Verzetswijk wordt gevormd door het Vrijheidsplein. Hier is een flatgebouw te vinden, waaronder zich op de begane grond een winkelcentrum bevindt.

### **2.2 Bestaande situatie van het plangebied**

In het plangebied zijn in de huidige situatie twee rijtjes met woningen aanwezig met bijbehorende tuinen en bergingen. De rijtjes zijn evenwijdig aan de Churchillaan gesitueerd. De woningen kenmerken zich door hun lage opbouw: één bouwlaag met een flauwe kap. Daarmee vormen de woningen een typisch voorbeeld van seniorenwoningen zoals die ten tijde van de bouw veelvuldig in heel Nederland werden gebouwd. De hoogte van de woningen vormt een contrast met de directe omgeving, waar zowel woningen van 2 bouwlagen met kap te vinden zijn als middelhoogbouw met meer dan 2 bouwlagen. Zo is direct tegenover het



*De bestaande woningen in het plangebied*

plangebied aan de A.C. Kerkhofflaan een flat gesitueerd die bestaat uit 6 bouwlagen. De woningen zijn verouderd, klein en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen van wooncomfort. Ze zijn daarmee eigenlijk niet meer geschikt voor het doel waarvoor ze gebouwd zijn: het huisvesten van senioren.

De woningen in het plangebied zijn slecht op de straat georiënteerd. Enerzijds doordat deze uitsluitend via de achterzijde worden ontsloten. Dit betekent dat men eerst door de achtertuinten en langs de berging van de woning moet, om de toegang tot de woning te bereiken. Hiertoe is tussen de twee rijtjes en tussen de woningen aan de C. Stompiaan en een rijtje woningen een looppad aangelegd dat uitmondt op de A.C. Kerkhofflaan. Een gevolg van de ontsluiting via de achterzijde is ook dat de woningen slecht bereikbaar zijn en dat de voortuinen van de woningen meer het karakter hebben van een plantsoen dan van een voortuin. Anderzijds zijn de woningen slecht op de straat georiënteerd doordat één rijtje is gelegen tussen de woningen aan de C. Stompiaan en het andere rijtje met woningen. Hierdoor is dit rijtje als het ware 'achteraf' gesitueerd en in zijn geheel ingeklemd tussen omliggende bebouwing.

Een sterk punt van de locatie is dat direct nabij de woningen aan het Vrijheidsplein een winkelcentrum gelegen is met diverse winkels voor dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker en slager.



*De huidige ruimtelijke structuur van het plangebied*

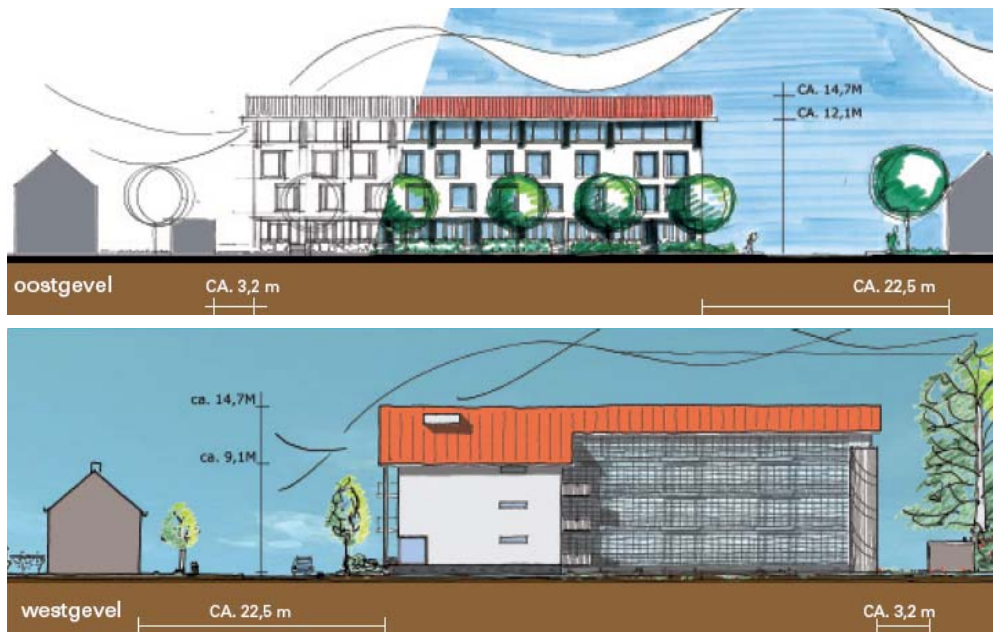
### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Toekomstige situatie

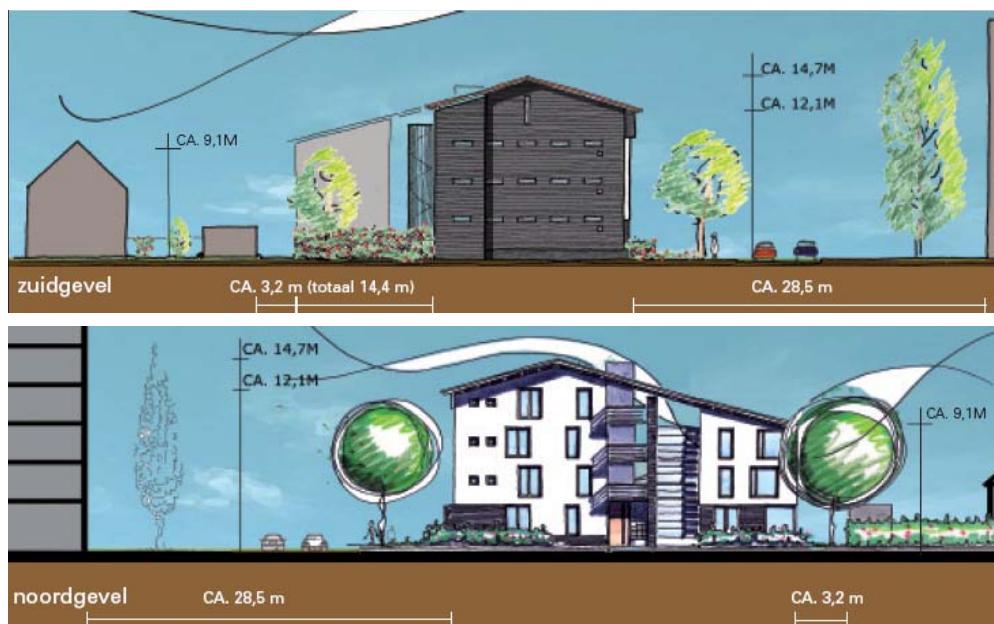
De bestaande rijtjeswoningen in het plangebied zullen worden gesloopt en deze zullen worden vervangen door een appartementengebouw. In dit gebouw zullen 7 senioren appartementen worden gerealiseerd en 24 zorgappartementen. De appartementen zullen worden verhuurd aan huurders van woningbouwvereniging de Combinatie en de zorgappartementen zullen worden verhuurd aan Abrona die ze gebruikt voor de huisvesting van haar cliënten. Hiervoor hebben de Combinatie en Abrona een overeenkomst afgesloten. Gelet op het feit dat de locatie gelegen is nabij het centrum van de Verzetswijk aan het Vrijheidsplein, is de realisatie van appartementen en zorgappartementen een passende functie op deze locatie.

Het nieuwe gebouw heeft aan de oostzijde, aan de A.C. Kerkhofflaan, drie verdiepingen en aan de westzijde, aan de Churchilllaan, twee verdiepingen. Dit komt neer op vier, respectievelijk 3 bouwlagen. Het gebouw wordt afgedekt met een kap. Mede hierdoor is het gebouw goed inpasbaar in de omgeving omdat hier ook veel gebouwen met een kap te vinden zijn. De centrale entree van het gebouw wordt gesitueerd aan de Churchilllaan.

De bouwhoogte van het gebouw bedraagt circa 14,7 meter. De goothoogte van het gebouw bedraagt langs de A.C. Kerkhofflaan circa 12,1 meter. Deze goot- en bouwhoogte zorgen ervoor dat het gebouw lager wordt dan de bestaande flat aan de overzijde van de A.C. Kerkhofflaan. Langs de Churchilllaan loopt de goothoogte richting de C.M.J.M. Burgerlaan af naar circa 9,1 meter. Hierdoor wordt de goothoogte niet hoger dan de bouwhoogte van de woningen langs de C.M.J.M. Burgerlaan.



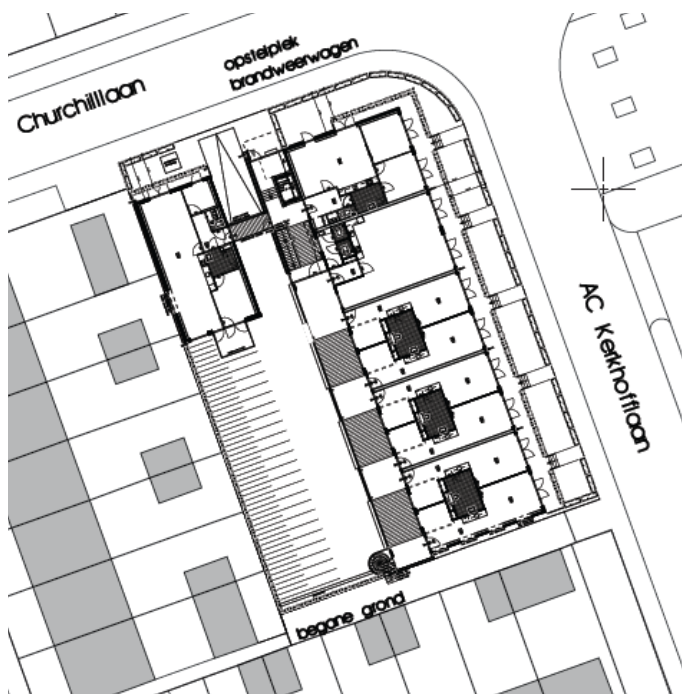
*Gevelaanzichten bouwplan hoek A.C. Kerkhofflaan - Churchilllaan*



Gevelaanzichten bouwplan hoek A.C. Kerkhofflaan - Churchilllaan

Het gebouw wordt langs de A.C. Kerkhofflaan gesitueerd in de zijgevelrooilijn van de woningen langs de C. Stomplaan. Langs de Churchillaan wordt het gebouw gepositioneerd in de zijgevelrooilijn van de woningen langs de C.M.J.M. Burgerlaan. Hierdoor ontstaan langs het nieuwe gebouw zichtlijnen door de A.C. Kerkhofflaan en de Churchilllaan en wordt de straat visueel niet versmald door het gebouw. Dit zorgt ervoor dat het karakter van de straten zoveel mogelijk behouden blijft. De afstand tussen het nieuw te realiseren gebouw en de flat aan de overzijde van de A.C. Kerkhofflaan is circa 28,5 meter. Tussen het gebouw en de gevels van de woningen aan de overzijde van de Churchilllaan bedraagt de afstand ongeveer 22,5 meter.

De zijgevels van het gebouw grenzen aan de bestaande achterpaden van de woningen aan de C. Stomplaan en de C.M.J.M. Burgerlaan. Doordat het gebouw een soort 'L-vormige' plattegrond kent, beslaan de zijgevels niet de gehele breedte



en diepte van het plangebied. Dit betekent dat de afstand tussen de gevels van de woningen langs de C.M.J.M. Burgerlaan en het nieuwe gebouw over een klein deel circa 13,5 meter bedraagt en over het overige deel circa 25 meter. De afstand tussen de gevels van de woningen aan de C. Stompiaan en het nieuwe gebouw bedraagt minimaal circa 15 meter.

De bovengenoemde hoogten, situering en afstanden dragen ertoe bij dat het gebouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt past in de omgeving. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met het gegeven dat de locatie gelegen is in bestaand stedelijk gebied, tegen het centrumgebied van de Verzetswijk, waar al een aantal middelhoge complexen zijn gelegen en waar een hogere bouwhoogte en een hogere dichtheid aanvaardbaar is.

Bij de bouw van het appartementengebouw zullen kwalitatief hoogwaardige materialen worden gebruikt. Aan de achterzijde komt een galerij die wordt voorzien van een glazen achtergevel. De gevels aan de A.C. Kerkhofflaan en Churchillaan worden uitgevoerd in metselwerk, wat afgedekt wordt met keimwerk (schilderswerk). De zuidgevel wordt bekleed met (kunst)hout.

Onder het appartementengebouw zal een half verdiepte parkeerkelder worden aangelegd waarin plaats is voor 18 parkeerplekken. Deze kelder wordt ontsloten vanaf de Churchillaan. Daarnaast is langs de A.C. Kerkhofflaan plaats voor 8 parkeerplaatsen.

Tot slot kan vermeld worden dat er bij de bouw van het nieuwe gebouw naar gestreefd wordt om de bomen langs de A.C. Kerkhofflaan te behouden. Voor het gebouw wordt voorts voorzien in een nieuwe groene inrichting met hagen en kleine tuinen.



## **4. WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN**

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Zeist Noord', ook wel het moederplan genoemd, aan de orde.

### **4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan**

De wijzigingsbevoegdheid voor de WRO-zone wijzigingsgebied 1, die voor het gebied op de hoek A.C. Kerkhofflaan – Churchillaan van toepassing is, is opgenomen in artikel 28.4 van het bestemmingsplan 'Zeist Noord'. Dit artikel luidt als volgt:

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de bestemming Wonen en Tuin én aanduiding "WRO-zone wijzigingsgebied 1" te wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 17 en in zorgwoningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:*

- a. het aantal woningen mag niet meer dan 31 bedragen;*
- b. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;*
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 15 m bedragen;*
- d. er mag geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaan, of toekomstige gebruikers, dan wel bewoners;*
- e. middels onderzoeken is aangetoond dat geen oneveredige schade voor het milieu ontstaat;*
- f. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;*
- g. bij voltooiing van de bouwwerkzaamheden op geen van de gevels van woningen, als gevolg van wegverkeerslawaai, de maximaal toegestane grenswaarde wordt overschreden.*

### **4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan**

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde randvoorwaarden.

- a. het aantal woningen mag niet meer dan 31 bedragen.*

Het totaal aantal (zorg)woningen dat wordt gerealiseerd in het plangebied betreft 31 woningen. Dit is ook in de regels van het wijzigingsplan vastgelegd. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- b. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;*

In het plangebied worden uitsluitend gestapelde woningen gebouwd. Hiertoe is op de verbeelding ook de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.

*c. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 15 m bedragen;*

Het gebouw dat in het plangebied voorzien is, zal niet hoger worden dan 15 meter. De bouwhoogten en goothoogten zijn ook op de verbeelding vastgelegd. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.

*d. er mag geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaan, of toekomstige gebruikers, dan wel bewoners;*

Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van de woonfunctie in het plangebied. Dit is een passende functie, gelet op de omgeving van het plangebied, waarin overwegend de woonfunctie aanwezig is. De gronden worden op dit moment ook al gebruikt voor de woonfunctie. De woonfunctie kent geen milieuzonering (qua geur, stof, gevaar, geluid, e.d.) hetgeen impliceert dat deze functie in principe geen milieubelastende functie is. De woonfunctie genereert dus geen milieuhinder naar de directe omgeving toe. Uiteraard brengt de woonfunctie bepaalde activiteiten met zich mee, maar dit zijn activiteiten die eigen zijn aan de woonfunctie en in een woonbuurt, waarin het plangebied is gelegen, niet aangemerkt kunnen worden als onevenredige hinder voor de omgeving, toekomstige gebruikers en bewoners.

De afstand tussen de gevels van de woningen langs de C.M.J.M. Burgerlaan en het nieuwe gebouw zal voor een klein deel circa 13,5 meter bedragen en over het overige deel circa 25 meter. De afstand tussen de gevels van de woningen aan de C. Stomplaan en het nieuwe gebouw bedraagt minimaal circa 15 meter. Deze afstanden zijn in een bestaand stedelijk gebied, waarin het plangebied is gelegen, aanvaardbaar en zorgen ervoor dat er ten gevolge van het nieuwe gebouw geen onevenredige hinder qua privacy ontstaat voor de omgeving, of toekomstige bewoners dan wel gebruikers.

Er is een studie gedaan naar de schaduwwerking van het nieuwe gebouw op de omgeving. Hieruit blijkt het volgende.

In het voorjaar, op 21 maart, om 9 uur 's morgens geeft het gebouw schaduw in een deel van de achtertuinen van de M.J.M. Burgerlaan en in de voortuinen van de Churchillaan. Om 12 uur 's middags geeft het gebouw geen schaduw bij omwonenden. Om 18.00 uur 's avonds geeft het gebouw schaduw op een beperkt deel van de lagere etages van de hoge flat aan de overzijde van de A.C. Kerkhofflaan. Kortom, het gebouw geeft op 21 maart alleen 's ochtends en 's avonds enige schaduw voor omwonenden, waarbij aangetekend moet worden dat de omwonenden die 's ochtends schaduw ondervinden andere omwonenden zijn dan die 's avonds schaduw ondervinden.

Op 21 juni, in de zomer, om 9 uur 's morgens zorgt het gebouw voor lichte schaduw in de achtertuinen van de M.J.M. Burgerlaan. Om 12 uur 's middags geeft het gebouw geen schaduw voor omwonenden. Om 18 uur 's avonds geeft het gebouw eveneens geen schaduw voor omwonenden. Kortom, het gebouw geeft op 21 juni, alleen 's ochtends enige schaduw voor omwonenden.

Uit de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden als gevolg van het gebouw geen enkele omwonende de gehele dag verstoken raakt van zon en dat er met name in de ochtend schaduwwerking voor omwonenden is als gevolg van het nieuwe gebouw. Deze schaduwwerking wordt in de loop van de ochtend steeds minder en is om 12 uur geheel verdwenen. Hierdoor raken

deze percelen bij lange na niet geheel verstoken van ochtendzon. Dit is gelet op de omgeving, een bestaand stedelijk gebied, aanvaardbaar. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat er geen sprake is van onevenredige hinder voor de omgeving of toekomstige gebruikers dan wel bewoners qua bezonning.

Tot slot kan hier gemeld worden dat er ook geen onevenredige verkeershinder voor de omgeving of toekomstige gebruikers dan wel bewoners zal optreden ten gevolge van het bouwplan. Zie onder f.

*e. middels onderzoeken is aangetoond dat geen onevenredige schade voor het milieu ontstaat;*

In hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek naar de diverse milieuaspecten. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het onderhavige wijzigingsplan. Dit betekent dat er geen onevenredige schade voor het milieu ontstaat. Derhalve wordt aan deze voorwaarde voldaan.

*f. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;*

#### Verkeer

Om te bezien welke invloed het bouwplan op de afwikkeling van het verkeer heeft, dient de verkeersgeneratie van het bouwplan in beeld te worden gebracht. Deze verkeersgeneratie moet verminderd worden met de verkeersgeneratie van de bestaande 8 seniorenhuurwoningen, omdat alleen dan inzicht ontstaat in de toename van het verkeer en de gevolgen voor de afwikkeling van het verkeer.

In het plangebied worden in totaal 31 huurwoningen gerealiseerd: 7 senioren huurappartementen en 24 zorgwoningen. Het plangebied is gelegen in het woonmilieutype 'Groen stedelijk gebied'. Op grond van de publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' van het CROW kan de verkeersgeneratie van het nieuwe gebouw berekend worden. Volgens de genoemde publicatie heeft een seniorenhuurwoning in een groen stedelijk woonmilieu per werkdagemaal een verkeersgeneratie van 2,7 motorvoertuigbewegingen (mvt). Indien er sprake is van een garage kan hier 1,2 mvt bij worden opgeteld. Omdat er ten behoeve van de te realiseren woningen een half verdiepte kelder wordt gerealiseerd is er sprake van een 'garage' waardoor deze 1,2 mvt er in het onderhavige geval bij opgeteld moet worden. Het totaal aantal mvt per seniorenhuurwoning bedraagt daardoor 3,9 mvt per werkdagemaal. In het plangebied is niet alleen sprake van seniorenhuurwoningen, maar ook van zorgwoningen. Voor zorgwoningen wordt uitgegaan van dezelfde verkeersgeneratie als van seniorenhuurwoningen. Dit omdat bij zorgwoningen een laag autobezit en laag autogebruik mag worden verwacht, zoals bij seniorenhuurwoningen. Dit komt, inclusief de 'garagecorrectie' neer op 3,9 mvt per werkdagemaal.

In de onderstaande tabel is de toename van het verkeer ten gevolge van het bouwplan inzichtelijk gemaakt.

| Soort woning                 | Aantal | Mvt per werkdagemaal per woning | Totaal aantal mvt per werkdagemaal |
|------------------------------|--------|---------------------------------|------------------------------------|
| appartement                  | 7      | 3,9                             | 27,3                               |
| zorgwoning                   | 24     | 3,9                             | 93,6                               |
| seniorenhuurwoning, bestaand | 8      | 2,7                             | - 21,6                             |
| <b>Totaal</b>                |        |                                 | 99,3                               |

Tabel verkeersgeneratie bouwplan hoek AC Kerkhofflaan - Churchilllaan

Uit de tabel blijkt dat als gevolg van het bouwplan er circa 100 extra mvt per werkdagemaal gegenereerd worden. Per weekdag is dit circa 90 extra mvt per etmaal. Kortom, de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen is beperkt.

De hoofdontsluiting van het nieuwe gebouw wordt gevormd door de Churchilllaan. Aan deze laan is immers de entree naar de parkeerkelder gelegen en deze laan vormt een directe verbinding naar de ontsluitingswegen Panweg en Dijnseburgerlaan (via de Verzetslaan/Brandsmalaan). Uit recente verkeerstellingen van de gemeente Zeist (2009) blijkt dat op de Churchilllaan de gemiddelde etmaalintensiteit op werkdagen circa 2850 mvt bedraagt en op weekdagen circa 2600 mvt. Derhalve betekenen de extra mvt per etmaal als gevolg van het bouwplan, 100 respectievelijk 90, hier geen significante toename. Ook wordt de capaciteit van de weg hierdoor niet overschreden. Deze extra verkeersbewegingen zullen hier dan ook zonder problemen opgaan in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ten gevolge van het bouwplan geen nadelige invloed zal ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer.

#### Parkeerbehoefte

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004).

In de parkeerbeleidsnota zijn parkeernormen opgenomen die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. In deze nieuwe kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen.

Voor de functie wonen is het aantal parkeerplaatsen per woning afhankelijk

| hoofdfunctie | functie                   | eenheid | centrum | schil | rest | aandeel bezoekers | opmerkingen                                        |
|--------------|---------------------------|---------|---------|-------|------|-------------------|----------------------------------------------------|
| WONEN        | woning duur               | woning  | 1,7     | 1,8   | 2,1  | 0,3 pp per woning |                                                    |
|              | woning midden             | woning  | 1,5     | 1,7   | 1,9  | 0,3 pp per        |                                                    |
|              | woning goedkoop           | woning  | 1,3     | 1,5   | 1,7  | 0,3 pp per        |                                                    |
|              | serviceflat/aanleunwoning | woning  | 0,6     | 0,6   | 0,6  | 0,3 pp per        | zelfstandige woning met beperkte zoravoorzieningen |
|              | kamer verhuur             | kamer   | 0,6     | 0,6   | 0,6  | 0,2 pp per        |                                                    |

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor wonen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden.

Het plangebied is gelegen in het woonmilieu 'schil' omdat het gelegen is in de zone rondom het centrumgebied de Verzetswijk (het Vrijheidsplein). De 7 appartementen die gerealiseerd worden behoren tot de middeldure klasse. Voor deze woningen een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat voor deze woningen in totaal 12 parkeerplaatsen nodig zijn ( $7 \times 1,7$ ). Voor de 24 zorgwoningen kan de parkeernorm voor serviceflat/aanleunwoning gehanteerd worden. Dit komt neer op 0,6 parkeerplaats per woning. Daardoor zijn voor de zorgwoningen in totaal 14 parkeerplaatsen nodig ( $24 \times 0,6$ ). De totale door het bouwplan opgeroepen parkeerbehoefte bedraagt, gelet op het bovenstaande, 26 parkeerplaatsen ( $12 + 14$ ). Onder het appartementengebouw zal een half verdiepte parkeerkelder worden aangelegd waarin plaats is voor 18 parkeerplekken. Daarnaast is langs de A.C. Kerkhofflaan plaats voor 8 parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat er in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

*g. bij voltooiing van de bouwwerkzaamheden op geen van de gevels van woningen, als gevolg van wegverkeerslawaai, de maximaal toegestane grenswaarde wordt overschreden.*

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaai op de gevels van de te bouwen woningen. De rapportage met de resultaten is als bijlage opgenomen<sup>1</sup>. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de maximaal toegestane grenswaarde (de maximale ontheffingswaarde) op geen enkele gevel wordt overschreden. Derhalve wordt ook voldaan aan deze voorwaarde.

### **Eindconclusie**

Het wijzigingsplan voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden die gesteld zijn in het moederplan.

---

<sup>1</sup> Milieudienst Zuidoost-Utrecht, 'UW-locatie A.C. Kerkhofflaan, Akoestisch onderzoek, Gemeente Zeist', oktober 2010.



## 5. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek dat verricht is naar de diverse milieuaspecten die van belang zijn voor het onderhavige wijzigingsplan.

### 5.2 Geluid

#### ***Algemeen***

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit wijzigingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

#### ***Wegverkeerslawaai***

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

| Aantal rijstroken |                        | Zonebreedte |
|-------------------|------------------------|-------------|
| Stedelijk gebied  | Buitenstedelijk gebied |             |
| 1 of 2            | -                      | 200 meter   |
| 3 of meer         | -                      | 350 meter   |
| -                 | 1 of 2                 | 250 meter   |
| -                 | 3 of 4                 | 400 meter   |
| -                 | 5 of meer              | 600 meter   |

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

#### **Grenswaarden**

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau

gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale grenswaarden (de maximale ontheffingswaarden) zijn niet toegestaan.

### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

Het plangebied is gelegen in de geluidszone van de Dijnselburgerlaan, de Panweg en de A28. Andere wegen die nabij het plangebied gelegen zijn, zoals de A.C. Kerkhoflaan en de Churchilllaan hebben geen geluidszone omdat deze wegen behoren tot een 30 km/uur-zone. De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelastingen als gevolg van de Dijnselburgerlaan, de Panweg en de A28 op de gevels van de te bouwen woningen. De rapportage met de resultaten is als bijlage opgenomen<sup>2</sup>.

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat ten gevolge van de Panweg en Dijnselburgerlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Vanuit deze bronnen gelden derhalve geen beperkingen voor het bouwplan. Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat ten gevolge van de A28 de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar niet de maximale ontheffingswaarde (maximale grenswaarde). De hoogst berekende geluidsbelasting door de A28 bedraagt namelijk 53 dB, terwijl de maximale ontheffingswaarde op grond van de Wgh ook 53 dB bedraagt.

De overschrijding van de voorkeurswaarde betekent dat het bouwplan alleen gerealiseerd kan worden als er hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voordat dit het geval kan zijn dienen bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht te worden om de geluidsbelasting te verminderen.

Bronmaatregelen zijn in dit geval niet mogelijk omdat de gemeente geen wegeigenaar is van de A28 en deze te kostbaar zijn, en daarmee financieel niet haalbaar, in relatie tot het onderhavige bouwplan. Er dient dan namelijk een lang traject van de A28 te worden voorzien van tweelaags ZOAB. Ook overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Dergelijke maatregelen zouden immers neerkomen op het over een lang stuk verhogen van het al bestaande geluidsscherm. Dit is financieel niet haalbaar in relatie tot het bouwplan. Daarnaast vergt dit waarschijnlijk een versterking van de gehele constructie van het al bestaande geluidsscherm en krijgt het scherm daardoor een nog grotere visueel ruimtelijke impact, hetgeen vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt in principe niet wenselijk is.

Geconcludeerd moet worden dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en dat het vaststellen van hogere waarden voor het bouwplan aanvaardbaar is. Bij het vaststellen van hogere waarden hanteert de gemeente de 'Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder'. Hierin staan een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat een hogere waarde vastgesteld kan worden. Het plan voldoet aan dit gemeentelijk beleid.

De procedure voor het kunnen vaststellen van hogere waarden zal parallel lopen aan de procedure van het wijzigingsplan. Dit betekent dat deze

---

<sup>2</sup> Milieudienst Zuidoost-Utrecht, 'UW-locatie A.C. Kerkhoflaan, Akoestisch onderzoek, Gemeente Zeist', oktober 2010.

procedure tegelijkertijd start met de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan.

### 5.3 Luchtkwaliteit

#### **Algemeen**

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , voor zowel van fijn stof -PM<sub>10</sub>- en stikstofdioxide -NO<sub>2</sub>-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### ***Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)***

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $\text{m}^3$  voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

*3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.*

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

#### **Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

In het plangebied worden in totaal 31 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen en zorgwoningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming. Vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' en omdat in het Besluit gevoelige bestemmingen, bestemmingen zijn opgenomen die vergelijkbaar zijn met zorgwoningen en het plangebied is gelegen binnen 300 meter van de rijksweg A28 is gekeken of er sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. Daartoe zijn onderstaand figuren opgenomen voor het jaar 2010 die de concentraties stikstofdioxide en fijn stof weergeven. De figuren zijn afkomstig van de Milieudienst Zuidoost Utrecht. Uit de figuren blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden in 2010 ter plaatse van het plangebied. Derhalve wordt er voldaan aan het Besluit gevoelige bestemmingen en is er sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'. Vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen en een 'goede ruimtelijke ordening' zijn er dus geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.



Concentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied in 2010 (bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht)

Concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied in 2010 (bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht)

## 5.4 Externe veiligheid

### **Algemeen**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie van VROM bereidt een nieuwe AMvB buisleidingen voor die deze Circulaire binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR=10^{-6}$ ) wordt aanvaardbaar geacht. De  $PR\ 10^{-6}$  is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

### ***Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

Er is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid voor het plangebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Risicokaart van de Provincie Utrecht. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen. De resultaten van het onderzoek zien er als volgt uit.

### **Risicobedrijven**

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook wordt in het plangebied niet voorzien in nieuwe risicovolle inrichtingen. Buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

### **Transportroutes gevaarlijke stoffen:**

In de nabijheid van het plangebied is één transportroute gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt: de A28. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van deze weg. Daardoor is het plangebied gelegen buiten de veiligheidszone van deze transportroute en levert de transportroute geen problemen op voor het bouwplan. Er zijn in of in de nabijheid van het plangebied geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

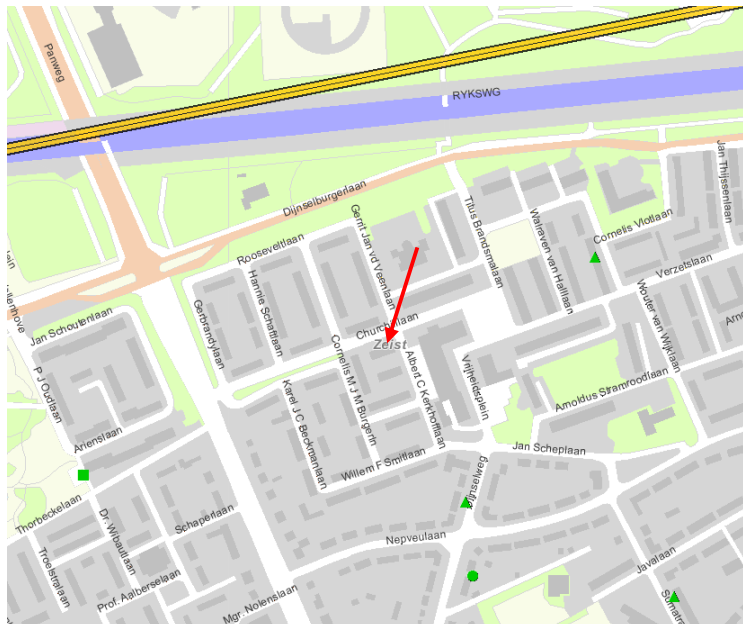
#### Buisleidingen:

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

#### Hoogspanningslijnen:

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bouwplan.



*Uitsnede Provinciale Risicokaart (bron: Provincie Utrecht)*

## **5.5 Bodem**

### ***Algemeen***

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

### ***Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied***

CSO Adviesbureau heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied<sup>3</sup>. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat in bovengrond (tot zo'n 0,5 m-mv) voor geen van de onderzochte componenten een overschrijding van de achtergrondwaarde is vastgesteld. In de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 m-mv) is ook voor geen van de onderzochte componenten een overschrijding van de achtergrondwaarde vastgesteld.

De conclusie van het bodemonderzoek is dat op basis van de onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat de hypothese van niet-verdacht voor de locatie formeel is bevestigd. De gehalten zijn van dien aard dat geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Ook zijn er milieuhygiënisch gezien geen beperkingen ten aanzien van het huidige en geplande toekomstige gebruik van de locatie.

Kortom, vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen voor het bouwplan.

<sup>3</sup> CSO Adviesbureau 'Verkennd bodemonderzoek Churchilllaan – A.C. Kerkhofflaan 1-15 te Zeist', Projectcode: 10L013, 21 april 2010.

## **5.6 Water**

### ***Algemeen***

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn. De voor de gemeente en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Het Hoogheemraadschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

### ***Water in relatie tot het plangebied***

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied. Wel is het plangebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de waterwinning Zeist. Voor het grondwaterbeschermingsgebied zijn in de Provinciale Milieuverordening regels opgenomen. Daarnaast moet in deze gebieden rekening gehouden worden met het waterwinbelang. Dit is gedaan door op de verbeelding, net zoals in het moederplan, de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op te nemen. Verder kan opgemerkt worden dat in het plan niet voorzien wordt in een functiewijziging: ook na realisatie van het bouwplan zal de functie van het gebied wonen blijven. Hierdoor treden er geen nadelige gevolgen op voor het waterwinbelang.

Door het bouwplan zal de verharding in beperkte mate toenemen. Om het gebiedseigen water vast te houden, zal het verharde oppervlak afgekoppeld worden van de riolering en zal hemelwater geïnfiltreerd worden in de bodem. Daartoe wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwaterafvoer en voor afvoer van huishoudelijk afvalwater. In de huidige situatie is alle verharding in het plangebied aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De afkoppeling betekent derhalve een verbetering. Het infiltreren van het hemelwater is goed mogelijk omdat het plangebied is gelegen in een infiltratiezone van >1 mm infiltratie per dag, de bodem blijkens het

bodemonderzoek uit zand bestaat en de grondwaterstand blijkt het bodemonderzoek is gelegen op 5,2 m –mv. Door het infiltreren wordt verdroging voorkomen.

Hemelwater dat infiltreert in de bodem, zal een zo hoog mogelijke kwaliteit moeten hebben, om verontreiniging van de bodem en het grondwater te voorkomen. Mogelijke vervuiling van het hemelwater moet daarom vermeden worden. Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing zal daarom het gebruik van uitlogende materialen, zoals lood en zink, tot een minimum worden beperkt. Zo wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van aluminium dakgoten.

Gelet op het bovenstaande zal het bouwplan geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

In de onderstaande tabel zijn de waterhuishoudkundige aspecten die voor het plangebied relevant zijn, nog eens inzichtelijk gemaakt.

| Waterhuishoudkundige aspecten | Relevant? | Toelichting                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid                    | Nee       | In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. Ook zijn er geen waterkeringen aanwezig.                                                                            |
| Wateroverlast                 | Nee       | In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. Door het bouwplan zal de verharding.                                                                                                                                |
| Riolering                     | Ja        | Het hemelwater zal afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Dit water kan infiltreren in de bodem.                                                                                                                      |
| Watervoorziening              | Nee       | Watervoorziening vanuit het plangebied voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.                                                                                                                 |
| Overlast grondwater           | Nee       | Er is in het plangebied geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.                                                                                                                                         |
| Oppervlaktewaterkwaliteit     | Nee       | In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er zal geen water op het oppervlaktewater worden geloosd.                                                                                                        |
| Grondwaterkwaliteit           | Ja        | Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Daarom is het wenselijk om het gebruik van uitlogende materialen zoveel mogelijk te vermijden om vervuiling van de bodem en het grondwater te voorkomen. |
| Verdroging/Kwel               | Nee       | In het plangebied wordt verdroging voorkomen door het hemelwater dat op de verharding neerkomt te infiltreren in de bodem. Ook is er geen sprake van kwel.                                                              |
| Natte natuur                  | Nee       | In of rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.                                                                                                                                                           |
| Inrichting en Beheer          | Nee       | Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.                                                                                                                                                           |

## 5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

### ***Toets in het kader van gebiedsbescherming***

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;

- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Daarnaast bestaat er de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid. De EHS heeft tot doel de flora en fauna te beschermen. Dat betekent dat in of in de nabijheid van de EHS alleen ruimtelijke ontwikkelingen zullen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur.

#### ***Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied***

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied, beschermde Natuurmonumenten of de EHS. Derhalve zijn er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen voor het wijzigingsplan.

#### ***Toets in het kader van soortenbescherming***

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Categorie 1 | algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).                                                                                                                                                                            |
| Categorie 2 | soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.                                                                                                                                                     |
| Categorie 3 | zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan <b>alle</b> volgende criteria:<br>én - er sprake is van een in de wet genoemd belang<br>én - er geen alternatieven zijn<br>én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort |

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis

van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

### ***Soortenbescherming in relatie tot het plangebied***

Voor het plangebied heeft Zoon buro voor ecologie een Natuurtoets uitgevoerd<sup>4</sup>. De rapportage en het daarbij behorende erratum<sup>5</sup> zijn als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen. Uit de natuurtoets komt het volgende naar voren.

In het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Er is geen sprake van een natuurlijke begroeiing.

Er zijn vrij veel Gewone Dwergvleermuizen aangetroffen. De bestaande woningen zijn geschikt als verblijfplaats voor deze vleermuizen. Er zijn geen zomerverblijfplaatsen aangetroffen. Mogelijk verblijven er in de winter enkele Gewone dwergvleermuizen in de panden. Er zijn rond het plangebied ook enkele jagende Gewone dwergvleermuizen aangetroffen en enkele exemplaren op een vliegroute langs het gebied. In het plangebied zaten opvallend veel meer roepende mannetjes van de Gewone Dwergvleermuis dan in de omgeving. Het plangebied is blijkbaar in trek als paarplaats. De Gewone dwergvleermuis is streng beschermd door de Flora en Faunawet (tabel 3) en de Habitatrichtlijn. Er zijn verder geen beschermde diersoorten in het plangebied aangetroffen.

Blijkens bestaande natuurgegevens zijn er waarnemingen bekend rond het plangebied van de eekhoorn; het betreffen doortrekkende en zwervende dieren tussen de omliggende bossen. De eekhoorn is beschermd volgens tabel 2 van de Flora- en faunawet. Het plan tast de duurzame instandhouding van de Eekhoorn niet aan. Er is geen ontheffing nodig voor de eekhoorn. Het plan leidt niet tot negatieve effecten voor de Eekhoorn.

Ten behoeve van de vleermuizen is activiteitenplan met te nemen maatregelen opgesteld. Dit activiteitenplan is in de vorm van een ontheffingsaanvraag ter goedkeuring voorgelegd aan het ministerie van LNV (Dienst Regelingen). Beoogd werd dat deze goedkeuring verleend zou worden in de vorm van een 'positieve afwijzing van de ontheffingsaanvraag': ontheffing is niet nodig omdat de Flora en faunawet niet wordt overtreden, wat inhoudt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan. Het Ministerie besloot echter tot een 'negatieve afwijzing' van de ontheffingsaanvraag, omdat onvoldoende onderzoek zou zijn uitgevoerd.

### ***Vleermuizenonderzoek***

Naar aanleiding van de afwijzing van het Ministerie is door Zoon, buro voor ecologie aanvullend onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen in en rond het plangebied<sup>6</sup>. De rapportage is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

---

<sup>4</sup> Zoon buro voor ecologie, 'Natuurtoets A.C. Kerkhofflaan Zeist', 12 augustus 2010

<sup>5</sup> Zoon buro voor ecologie, 'Erratum Natuurtoets A.C. Kerkhofflaan Zeist'

<sup>6</sup> Zoon buro voor ecologie, 'Vleermuizen bij AC Kerkhofflaan Zeist', 10 oktober 2011

#### *Het belang van het terrein voor vleermuizen*

Het plangebied is voor de Gewone dwergvleermuis één van de vele paargebieden in de directe omgeving. In alle groene gebiedjes in de wijk zijn roepende mannetjes gevonden. Er kan bij de gewone dwergvleermuis niet gesproken worden van paarverblijven. Er zijn favoriete gebiedjes waar de mannetjes op wisselende plaatsen zitten of rondvliegen.

Het plangebied heeft geen functie als groepsverblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis. Groepsverblijven bevinden zich in hogere woningen rondom het plangebied. Er zijn nooit zwermende dieren in het plangebied waargenomen. Daarom is het ook niet waarschijnlijk dat het een belangrijke winterverblijfplaats is. Deze worden vaak in de nazomer midden in de nacht door zwermende vleermuizen bezocht.

Het plangebied is nauwelijks van belang als voedselgebied. De kleine bosjes in de wijk zijn dat echter wel.

Er komen rondom het plangebied andere vleermuissoorten voor, maar het plangebied heeft voor geen van deze soorten betekenis.

#### *Effecten van het plan op vleermuizen*

Het plan neemt een van de vele paargebieden van de Gewone dwergvleermuis weg. Gezien de ruime hoeveelheid geschikte paargebieden (tuinen en openbaar groen) kan dit niet significant zijn. Er gaan geen groepsverblijfplaatsen verloren in de wijk. In de winter kan een enkele Gewone dwergvleermuis in de gebouwen aangetroffen worden (dit is in elk huis in Nederland mogelijk). Het plan heeft daardoor een beperkte invloed op de Gewone dwergvleermuis.

#### *Conclusies*

Concluderend kan het volgende gesteld worden. Het plangebied wordt in de paartijd gebruikt, naast diverse andere terreinen. In de voortplantingstijd zijn er geen kraamverblijven aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied een belangrijke winterverblijfplaats is. Het plangebied is als voedselgebied voor geen enkele vleermuissoort belangrijk. Het plan brengt de functionaliteit van de omgeving van het plangebied voor de Gewone dwergvleermuis niet in gevaar. Er zijn overigens ook geen verblijfplaatsen van Huismus of Gierzwaluw aangetroffen.

#### *Ontheffingen*

Er is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig, als er buiten de gevoelige perioden gewerkt wordt.

Gevoelige perioden vleermuizen:

Kraamperiode: april – augustus

Paartijd: augustus – september

Winterslaap: november – februari

Door het ongeschikt maken van de spouw van de woningen, voor het slopen, kan worden voorkomen dat gewone dwergvleermuizen er alsnog een groepsverblijfplaats betrekken (april) of een winterslaapplek kiezen (oktober). In verband met mogelijke toekomstige broedvogels zoals de huismus, is

slopen alleen in oktober en maart mogelijk. Beplanting dient buiten de paartijd verwijderd te worden. Ook hier dient men rekening te houden met broedvogels. Dus tussen 1 oktober en 1 maart kan beplanting verwijderd worden. Door een activiteitenplan dient dit onderbouwd te worden. Dit activiteitenplan kan door het ministerie van ELI goedgekeurd worden. Goedkeuring kan aangevraagd worden door middel van een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet.

Bij de uitvoering van het bouwplan zullen de bovengenoemde maatregelen en het activiteitenplan in acht genomen worden. Daardoor staat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van het wijzigingsplan in de weg.

## **5.8 Archeologie**

### ***Algemeen***

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. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valletta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

### Archeologie in relatie tot het plangebied

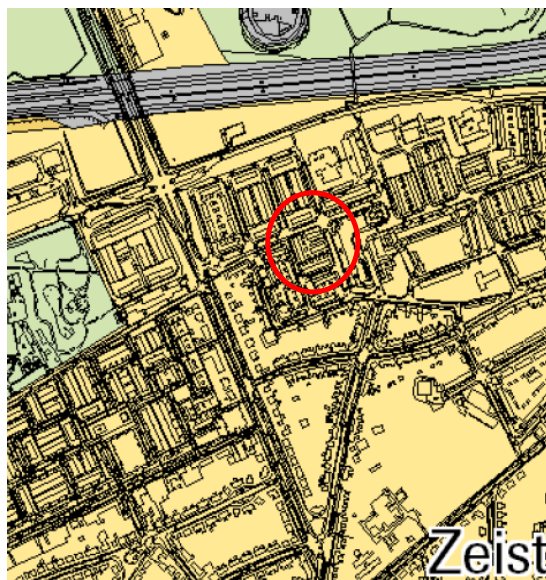
De raad van gemeente Zeist heeft de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' vastgesteld. In deze Nota is het archeologisch beleid voor de gemeente opgenomen. Een belangrijk onderdeel van de Nota is een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen 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.

| Archeologische verwachting                                                                                                                        | Beleidsadvies                                |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                   | Doelstelling voor behoud                     | Voorwaarde voor behoud                                                                                                                       | Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan                                                                                                                                      |
| <br>Hoog                                                         | Behoud in huidige staat van eventuele resten | Bij plangebieden groter dan 100 m2 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 |
| <br>Middelhoog                                                   | Behoud in huidige staat van eventuele resten | Bij plangebieden groter dan 1000 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld |                                                                                                                                                                               |
| <br>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                                                                         |
| <br>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.            |
| <br>Geen                                                       | Geen                                         | Geen                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               |
| <br>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                        |

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied. Het plangebied ligt geheel in de 'zone met lage verwachting'. Dit betekent dat er in het plangebied geen archeologische waarden worden verwacht en deze dus ook niet verstoord zullen worden bij ingrepen in de bodem. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Aangezien het plangebied kleiner is dan 10 ha, hoeft er dus geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd ten behoeve van



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.

de ontwikkelingen in het plangebied. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor het wijzigingsplan met betrekking tot het aspect archeologie.

## 5.9 Bedrijven en milieuzonering

### **Algemeen**

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt in nieuwe gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. Deze milieuzonering is alleen van toepassing bij het sturen van nieuwe ontwikkelingen en is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als

basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied zijn in bijgaande tabel weergegeven.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   |
| 2               | 30 m                                                                   |
| 3.1             | 50 m                                                                   |
| 3.2             | 100 m                                                                  |
| 4.1             | 200 m                                                                  |
| 4.2             | 300 m                                                                  |
| 5.1             | 500 m                                                                  |
| 5.2             | 700 m                                                                  |
| 5.3             | 1.000 m                                                                |
| 6               | 1.500 m                                                                |

Tabel 5.2 Richtafstanden per milieucategorie

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

#### ***Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied***

In het plangebied wordt niet voorzien in bedrijven, maar uitsluitend in woningen. Woningen kennen ingevolgde VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geen milieuzonering en zijn daarmee geen milieubelastende functie.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn vrijwel uitsluitend woningen te vinden. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid bevindt zich aan het Vrijheidsplein in de vorm van winkels (detailhandel). Detailhandel behoort volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 1. Dergelijke bedrijven kennen een grootste richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. Het plangebied ligt op een veel grotere afstand dan 10 meter van deze detailhandelsbedrijven, waardoor er ruimschoots aan deze milieuzonering voldaan wordt.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit milieuzonering voor de realisatie van het bouwplan.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

De wijzigingsbevoegdheid voor het onderhavige plan is opgenomen in het bestemmingsplan 'Zeist Noord' (het moederplan). Dit plan is vastgesteld op 24 februari 2009, zodat het ontwerp voor 1 januari 2010 ter inzage heeft gelegen. Dat betekent dat het wijzigingsplan conform artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, nog niet hoeft te voldoen aan de huidige RO-standaarden en mag worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op de wijze waarop het bestemmingsplan waarop de wijziging of uitwerking betrekking heeft, is vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld.

Voor het onderhavige wijzigingsplan is daarom voortgebouwd op het moederplan. Het wijzigingsplan maakt na vaststelling deel uit van het moederplan.

### **6.2 Verbeelding**

Bij dit wijzigingsplan behoort een verbeelding die in de plaats komt van de huidige verbeelding van het plangebied.

Ten behoeve van de oprichting van het appartementengebouw is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Binnen de bouwvlak kan het appartementengebouw gebouwd worden. Op de verbeelding is eveneens de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Hierdoor kunnen er uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd. Voorts is op de verbeelding een goot- en bouwhoogte aangegeven. Deze zijn afgestemd op het te realiseren bouwplan en waarborgen de maximale hoogten van het bouwplan.

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart weergegeven. Deze kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda van de plankaart is de versie van het plan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

### **6.3 De regels**

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan van toepassing. Daarnaast zijn in de regels van het wijzigingsplan enkele aanvullende regels opgenomen. Bijvoorbeeld dat er maximaal 31 woningen mogelijk zijn in het plangebied. Daarnaast zijn enkele toevoegingen opgenomen voor de zorgwoningen. Bepaald is onder meer dat binnen de bestemming wonen ook zorgwoningen mogen worden gebouwd en dat de bouwregels voor woningen, zoals die zijn opgenomen in artikel 17.2.2 b t/m e ook van toepassing zijn voor zorgwoningen. Artikel 17.2.2 f met betrekking tot de minimale maat van

75 m<sup>2</sup> voor gestapelde woningen is dus niet van toepassing op zorgwoningen, maar wel op gewone gestapelde woningen. Voor bij het bouwplan behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en groepsruimten bij de zorgwoningen, is het opnemen van aparte regels niet nodig. Dit omdat het voorzieningen betreft die onderdeel uitmaken van de woon(zorg)functie, daar eigen aan zijn en niet openbaar zijn.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de bouw van een nieuw appartementengebouw op de hoek van de A.C. Kerkhofflaan – Churchilllaan mogelijk. Het bouwplan is een initiatief van Woningbouwvereniging de Kombinatie. Deze Woningbouwvereniging is ook de eigenaar van de huidige bebouwing. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het nieuwe appartementengebouw komen voor rekening van Woningbouwvereniging de Kombinatie. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Het voorgaande betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.



## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Algemeen**

Op 23 juni 2009 heeft Woningbouwvereniging de Kombinatie een informatieavond gehouden over de herontwikkeling van de hoek A.C. Kerkhofflaan - Churchilllaan. Veel omwonenden hebben zich toen op de hoogte gesteld van het bouwplan. Ieder bezoeker kon ook een formulier invullen met suggesties en vragen. Dit hebben meerdere bezoekers gedaan. Naar de belangrijkste vragen heeft De Kombinatie onderzoek gedaan. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een nieuwsbrief die in oktober 2009 is uitgegeven. In juli 2010 heeft de Kombinatie de omwonenden per brief op de hoogte gesteld over de indiening van de bouwaanvraag bij de gemeente.

### **8.2 Zienswijzen**

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 18 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het mogelijk om zienswijzen kenbaar maken tegen het wijzigingsplan. Er zijn in totaal 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een aparte 'Nota van zienswijzen' samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt dan ook verwezen naar deze aparte Nota.

### **8.3 Wijzigingen ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan**

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp wijzigingsplan. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft:

1. Er is een erratum toegevoegd aan de 'Natuurtoets A.C. Kerkhofflaan Zeist' en dit is in de toelichting verwerkt;
2. Er is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd ('Vleermuizen rond AC Kerkhofflaan Zeist', Zoon buro voor ecologie, 10 oktober 2011) en dit is in de toelichting verwerkt. Hierdoor is paragraaf 5.7 van de toelichting aangepast.



## **GEMEENTE ZEIST**

### **WIJZIGINGSPLAN A.C. KERKHOFFLAAN**

#### **REGELS**

##### **Artikel 1 Begrippen**

###### **Wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan A.C. Kerkhofflaan van de gemeente Zeist.

##### **Artikel 2 Van toepassing verklaring**

De regels van het bestemmingplan 'Zeist Noord' van de gemeente Zeist, zoals vastgesteld door de raad op 24 februari 2009, zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

- a. De regels worden aangevuld op een wijze zoals opgenomen in artikel 3 van deze regels;
- b. De in artikel 3 opgenomen regels uitsluitend van toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

##### **Artikel 3 Aanvullingen**

**3.1** Aan artikel 17 lid 17.1 wordt toegevoegd:

- i. zorgwoningen.

**3.2** Aan artikel 17 lid 17.2.1 wordt toegevoegd:

- d. zorgwoningen.

**3.3** Aan artikel 17 lid 17.2.2 wordt na a toegevoegd:

- a1. er zijn maximaal 31 woningen toegestaan.
- a2. de in lid 17.2.2 onder b tot en met e opgenomen bouwregels voor woningen zijn eveneens van toepassing op zorgwoningen.

##### **Artikel 4 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Wijzigingsplan A.C. Kerkhofflaan

Aldus vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeist, bij besluit van 15 november 2011.

De Burgemeester

De Secretaris