

Concept bestemmingsplan, versie 4

Abbinglocatie Zeist



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf



Aveco de Bondt

ingenieursbedrijf



Colofon

Aveco de Bondt

bezoekadres Burgemeester van der Borchstraat 2
postbus 64
postcode 7450 AB Holten
telefoon (0)548 85 33 33
telefax (0)548 85 33 99
e-mail holten@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Bestemmingsplan Abbinglocatie Zeist
projectnummer 18.1337
opdrachtgever Bébouw Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

status Concept
versie 4

datum 13 juni 2019

auteur R. (Rianne) Arendsen



Bestemmingsplan Abbinglocatie Zeist



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw toelichting	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Planvoornemen	25
4.3 Groen en beplanting	25
4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren	26
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden - Milieuaspecten	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Bedrijven en milieuzonering	27
5.3 Geluid	30
5.4 Luchtkwaliteit	31
5.5 Externe veiligheid	33
5.6 Bodem	35
5.7 Water	37
5.8 Ecologie	39
5.9 Archeologie en Cultuurhistorie	41
5.10 Duurzaamheid	45
5.11 Vormvrije m.e.r.	46
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	48
6.1 Opbouw regels en verbeelding	48
6.2 Opbouw bestemmingsregels	49
6.3 Opbouw (analoge) verbeelding	49
6.4 Toelichting op de artikelen	50
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	53
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.2 Economische uitvoerbaarheid	54



Bijlagen bij toelichting		55
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek, Aveco de Bondt, d.d. 6 juni 2019	56
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek, Aveco de Bondt, d.d. 15 mei 2018	57
Bijlage 3	Nader bodemonderzoek, Aveco de Bondt, d.d. 9 juli 2018	58
Bijlage 4	Watertoets, Aveco de Bondt, d.d. 31 mei 2019	59
Bijlage 5	Verkennd natuuronderzoek, Tuitert Natuuronderzoek, d.d. 6 november 2018	60
Bijlage 6	AERIUS-berekening, 3 juni 2019	61
Bijlage 7	Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Transect, d.d. 8 mei 2019	62
Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	64
Artikel 1	Begrippen	64
Artikel 2	Wijze van meten	68
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	69
Artikel 3	Agrarisch - Landschap	69
Artikel 4	Groen	71
Artikel 5	Tuin	72
Artikel 6	Verkeer	73
Artikel 7	Wonen	75
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	77
Hoofdstuk 3	Algemene regels	80
Artikel 9	Antidubbeltelregel	80
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	81
Artikel 11	Algemene bouwregels	82
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	83
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	84
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	85
Artikel 14	Overgangsrecht	85
Artikel 15	Slotregel	86
Bijlagen		87
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	88



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Kwekerij Abbing in samenwerking met Bébouw Ontwikkelingsmaatschappij B.V. zijn voornemens op een gedeelte van het perceel Odijkerweg 130 woningbouw te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 61 woningen.

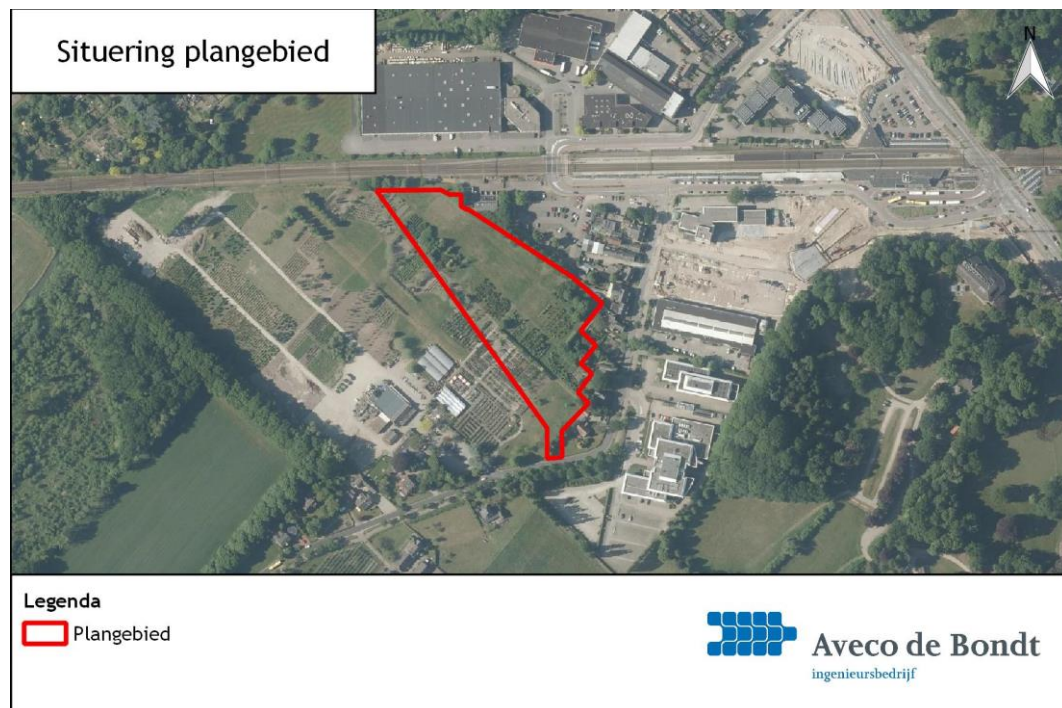
Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op grond van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk is, dient een bestemmingsplanherziening opgesteld te worden.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

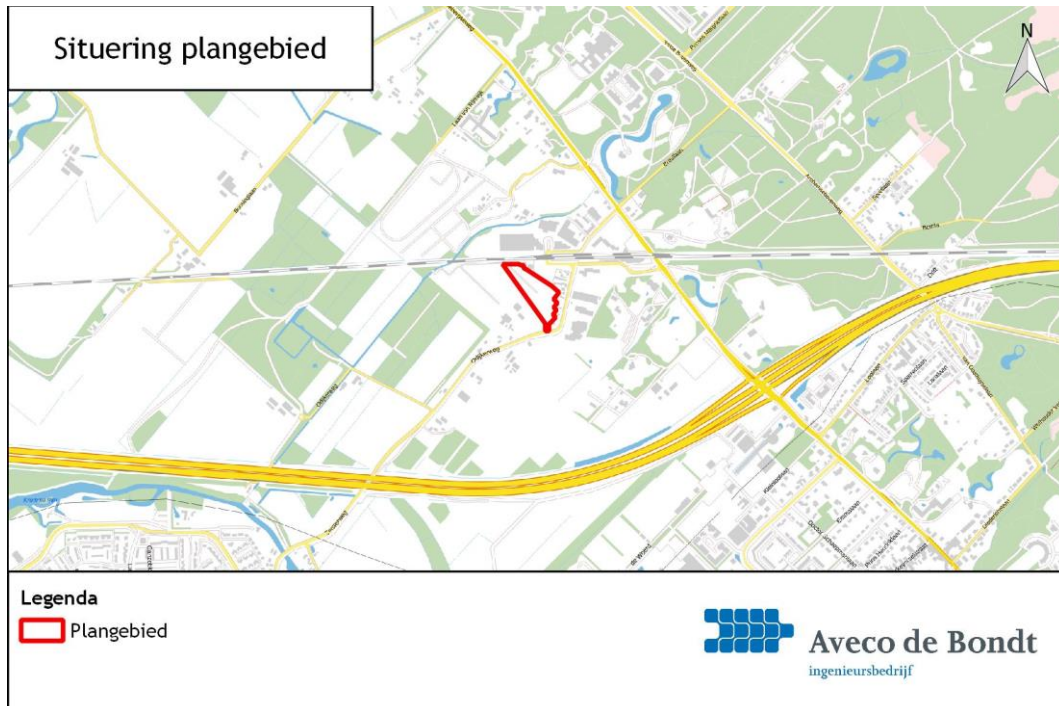
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van spoorweg Driebergen-Zeist-Utrecht, ten westen van woningbouw en bedrijven aan de Odijkerweg en ten noordoosten van Tuincentrum Abbing. Het plangebied staat kadastraal bekend als: gemeente Zeist, sectie F, nummers 942, 1005, 1215 gedeeltelijk en 1217. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 1,7 hectare.

Navolgende afbeeldingen geven de globale ligging van het plangebied weer.



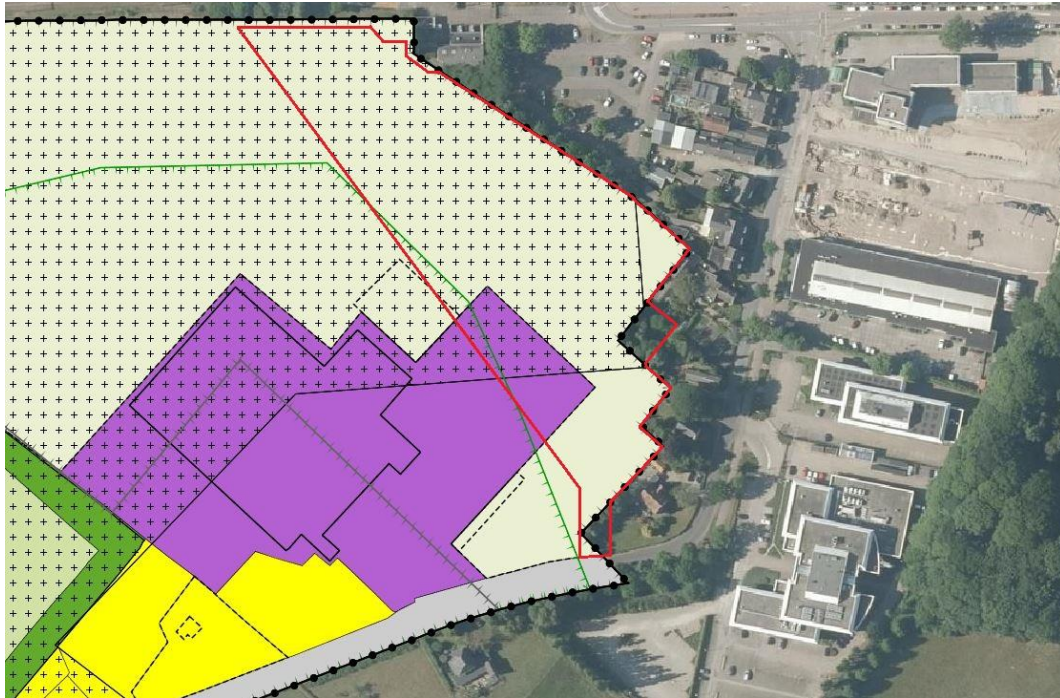
Afbeelding 1.1: situering plangebied



Afbeelding 1.2: situering plangebied met omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' 2018 vigerend. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 19 februari 2019. Navolgende afbeelding geeft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' weer.



Afbeelding 1.3: verbeelding Buitengebied Zuidwest 2018

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming:

- Agrarisch - Landschap
- Bedrijf

Dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie 1

Functieaanduiding:

- Bomenteelt
- Tuincentrum

Gebiedaanduiding:

- Overige zone - Landschapstype kleinschalig landschap 1
- Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Toetsing van onderhavig plan aan vigerende bestemmingsplan

Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Met het onderhavige plan worden er circa 61 woningen gerealiseerd. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch - Landschap' zijn geen (burger) woningen toegestaan.

In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' binnen het plangebied'.

1.4 Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 omvat het van toepassing zijnde beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Hoofdstuk 4 omvat de toekomstige situatie van het plangebied. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn in hoofdstuk 5 opgenomen. Hoofdstuk 6 omvat een (technische) beschrijving van de planregels en verbeelding. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid maatschappelijke uitvoerbaarheid (de resultaten van de inspraak en het vooroverleg).

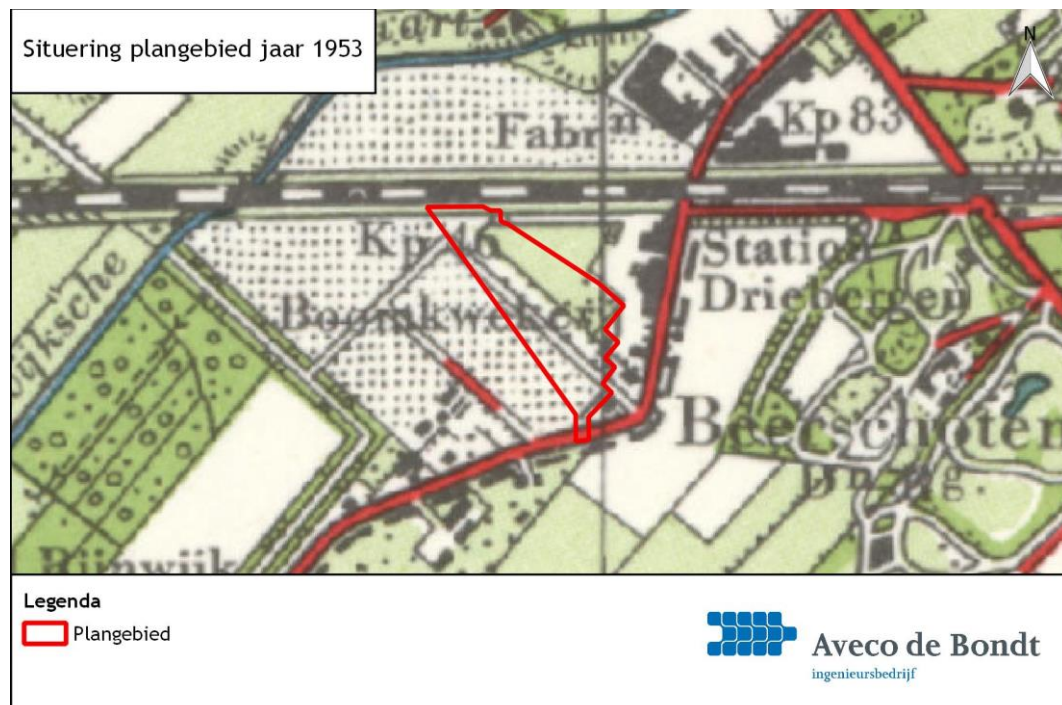
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1 Historie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op percelen van Kwekerij Abbing. In 1892 werd Abbing in staat gesteld zijn eigen kwekerij te beginnen in De Bilt. Al snel verhuisde de kwekerij naar een stuk grond aan de spoorlijn Utrecht – Arnhem, nabij station Driebergen-Zeist. In de jaren 70 breidde het bedrijf uit met de bouw van een tuincentrum.

In onderstaande afbeelding is ook te zien dat in 1953 de boomkwekerij ook in het kaartmateriaal is weergegeven.



Afbeelding 2.1: situatie plangebied 1953

2.1.2 Plangebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland en tuingrond ten behoeve van Kwekerij en Tuincentrum Abbing (zie afbeelding 1.1). De bedrijfsgebouwen van de kwekerij en tuincentrum bevinden zich ten westen van het plangebied.

2.1.3 Landschap

Het plangebied is gesitueerd in het kampenlandschap, het overgangsgebied van de hogere en droge stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug naar het lager en natter gelegen Kromme Rijngebied. Deze plekken waren van oudsher geschikt voor bewoning, en zodoende is er een langere reeks van nederzettingen ontstaan langs de Utrechtse Heuvelrug.

In de jaren zeventig en tachtig van de twintigste eeuw is het gebied rondom het station Driebergen-Zeist steeds meer verdicht met kantoren en bedrijven. Op dit moment is er rondom het station ruim 2 hectare aan bedrijventerrein te vinden. Aan het oude bebouwingslint van de Odijkerweg is bedrijfsbebouwing ingepast met een afwijkende, grotere bouwvorm dan de oorspronkelijke bebouwing. De architectuur staat in contrast met de bakstenen en rijk gedetailleerde historische woningen.

Kenmerkend aan het kampenlandschap is ondermeer: een kleinschalige landschap, behoud en ontwikkeling van kleinschalig, afwisseling van open en besloten gebied.

2.1.4 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen naast het spoor en het station Driebergen-Zeist. Het station is halverwege de 19e eeuw ontstaan doordat de spoorlijn Amsterdam-Utrecht werd doorgetrokken naar Driebergen. De Odijkerweg komt uit op de Driebergseweg/Hoofdstraat richting Zeist en gaat in noordelijke richting over in de Breullaan. De Odijkerweg is een karakteristiek bebouwingslint met historische huizen en een agrarisch karakter.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Onderhavig hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling plaats dient te vinden en vormt één van de bouwstenen voor dit bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De SVIR schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk met ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van

de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. Per 1 juli 2017 is den nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De SVIR kent een dusdanig hoog abstractieniveau, dat er geen uitgangspunten en uitvoeringsprogramma's vanuit de 13 nationale belangen op het plangebied van toepassing zijn.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro, artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet alle woningbouwprojecten gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zo stelt dat Afdeling dat een bouwplan van niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, in beginsel niet beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

Voor overige stedelijke functies wordt gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Behoeft

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied (bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur) en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Er kan gesteld worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plangebied is gelegen binnen de rode contouren, dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling een binnenstedelijke opgave betreft. De gemeente Zeist kent een grote vraag naar woningen, het aantal locaties voor nieuwbouw binnen stedelijk gebied is echter beperkt in Zeist. Het plangebied is in het gemeentelijk beleid aangemerkt als mogelijk locatie voor transformatie of nieuwbouw. Er worden woningen binnen het plangebied gerealiseerd die de doorstroming op de woningmarkt verbeterd, door het toepassen van woningdifferentiatie. Met voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de beoogde woningdifferentiatie, zoals gesteld in de woonvisie 2016-2020. Daarnaast wordt met met voorgenomen ontwikkeling een bijdrage geleverd om van het stationsgebied een uniek gebied te maken, waar wonen een onderdeel van is. Een woonwijk van circa 61 woningen nabij het station zorgt voor een aanvulling op het aanbod, er ontstaat een bereikbaar woongebied.



3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de decentrale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het onderhavige plan zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de doelstellingen van het Rijk en doet op geen enkele wijze afbreuk aan het ruimtelijk beleid zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten heeft in haar vergadering van 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgesteld.

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013- 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen de provincie heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie volgende paragraaf) een belangrijke rol. De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie

Vanuit waar de provincie staat, leiden deze pijlers tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Inzetten op de binnenstedelijke opgave
- Versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied

Algemene beleidslijnen

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende algemene beleidslijnen van belang:

- Algemene beleidslijn verstedelijking: de provincie richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder.
- Binnenstedelijke woningbouw: het streven is dat tenminste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt.

Het plangebied is gelegen binnen de rode contouren, dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling een binnenstedelijke opgave betreft. Er kan gesteld worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale ruimtelijke beleid. De bovengenoemde algemene beleidslijnen zijn tevens in de Provinciale Ruimtelijke Verordening opgenomen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Hierna zijn de voor dit bestemmingsplan relevante thema's aangehaald.

Stedelijk gebied

Het plangebied is aangewezen als bestaande stedelijk gebied, waar zowel wonen, bedrijvigheid alsmede kantoren toegestaan zijn. De toelichting op een ruimtelijk besluit bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het toepassen van duurzame energiebronnen bij voorgenomen ontwikkeling.

Mobiliteitstoets

De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan. In paragraaf 4.4 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit de PRV, tevens voldoet onderhavige toelichting aan de eisen die uit de toetsing aan de PRV voortvloeien.

3.2.3 Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De provincie richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk-, leefklimaat. Dit betekent dat centraal staat:

- een robuust bodem- en watersysteem;
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied, zoals landbouw, recreatie of natuur;
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving;
- een gezonde leefomgeving die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Het Provinciaal Bodem-, Water-, en Milieuplan 2016-2021 bevat geen specifieke informatie over het plangebied. De provincie staat open voor WKO-systemen in alle watervoerende pakketten binnen het plangebied.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021, "Water in beweging"

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) legt eens in de zes jaar haar koers vast in het wettelijk instrument waterbeheerplan. HDSR stelt zich flexibel op in de aanpak en heeft dan ook geen waterbeheerplan gemaakt voor zes jaar dat enkel over beheer gaat, maar een koers uitgestippeld waarin ook ruimte is gelaten voor initiatieven uit de samenleving. HDSR werkt de koers jaarlijks uit in planning, begroting en uitvoering.

De focus van het HDSR in de Waterkoers is als volgt.

- HDSR werkt aan veilig, voldoende en gezond water, tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten.
- HDSR beheert en ontwikkelt het watersysteem, over haar grenzen heen.
- HDSR speelt in op maatschappelijke ontwikkelingen, door actief het gesprek aan te gaan en samen te werken.

In het waterplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

In paragraaf 5.7 van deze toelichting, de zogenaamde waterparagraaf, wordt ingegaan op de relatie met het plangebied.

3.3.2 Waterstructuurvisie

Onderdeel van deze toelichting is de Watertoets waarin het planvoornemen getoetst wordt aan het beleid van het waterschap. De uitkomsten van deze toetsing zijn opgenomen in paragraaf 5.7.

3.4 Gemeentelijk beleid

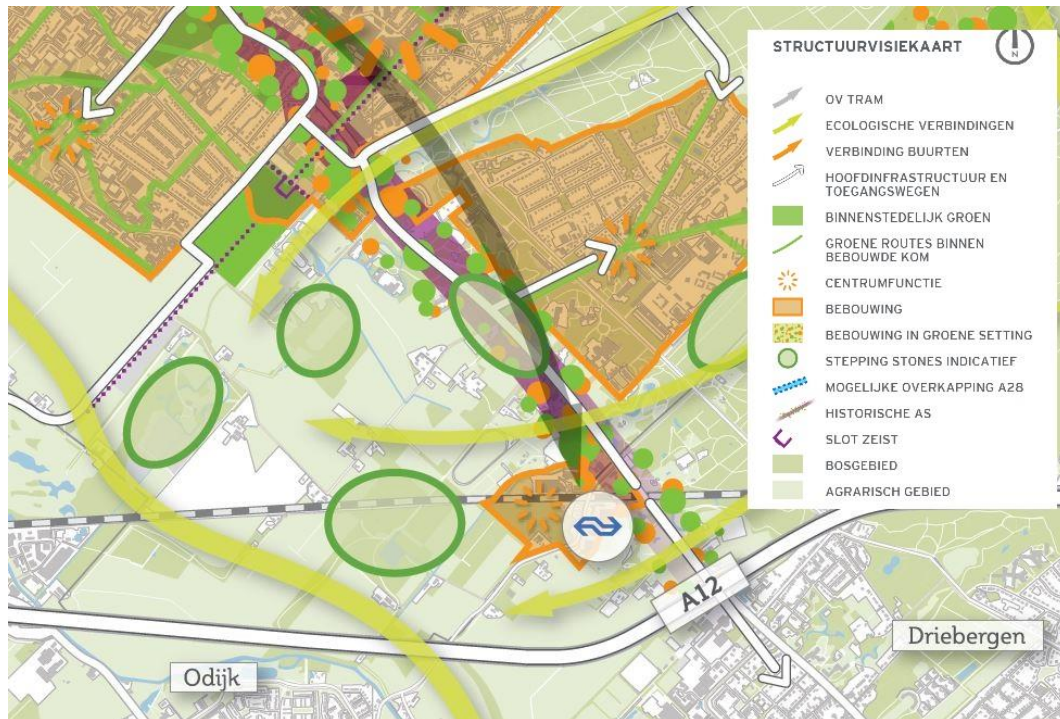
3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. De keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. Deze keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek en overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop

8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals hieronder afgebeeld.



Afbeelding 3.1: Uitsnede gemeentelijke structuurvisie

Voor het plangebied zijn de volgende keuzes van belang:

Stationsgebied Driebergen-Zeist

Het plangebied valt binnen het stationsgebied Driebergen-Zeist. In het stationsgebied en directe omgeving is het mogelijk om te schuiven met rood en groen, waarbij zowel de bebouwde als de niet-bebouwde kwaliteit omhoog kan gaan.

Het station als goed geolied verkeersknooppunt geldt als 'poort', waarbij de combinatie van landschap en bebouwing centraal staat. Er komt een uniek gebied rond het station, waar kwaliteit van wonen, werken, natuur en landschap samenkomen.

De gemeente faciliteert en stimuleert de ontwikkeling van een uniek gebied rondom het stationsgebied, waar wonen, werken, natuur en landschap samenkomen.

Transformatie of nieuwbouw

Het plangebied is aangemerkt als mogelijk locatie voor transformatie of nieuwbouw. Voor voorgenomen ontwikkeling is in het bijzonder van belang dat de gemeente bij nieuwbouw kiest voor het aansluiten bij de kwaliteiten van de omgeving. Het aantal woningen volgt de keuze voor kwaliteit. Ook wil de gemeente de doorstroming op de woningmarkt verbeteren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomens-groepen.

Voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de door de gemeente gemaakte keuzes in de

structuurvisie. Er worden woningen binnen het plangebied gerealiseerd die de doorstroming op de woningmarkt verbeterd. Met voorgenomen ontwikkeling wordt er een bijdrage geleverd om van het stationsgebied een uniek gebied te maken, waar wonen een onderdeel van is.

3.4.2 Woonvisie 2016-2020

In 2016 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2016 - 2020 vastgesteld. De afgelopen jaren hebben laten zien dat ontwikkelingen elkaar snel opvolgen. De woningmarkt is sterk veranderd en deze Woonvisie sluit daarop aan en geeft aan op welke wijze de gemeente kan inspelen op recente ontwikkelingen.

De woonvisie richt zich op de volgende thema's:

- Bijzondere doelgroepen;
- Nieuwbouw en differentiatie;
- Sociale huur;
- Wonen en zorg;
- Duurzaamheid;
- Uitdagingen in de wijk.

De woonvisie is enerzijds het sturende element, richtinggevend voor de komende jaren, en vormt anderzijds ook een toetsingskader. Nieuwe bouwprojecten worden beoordeeld op de aansluiting bij het gemeentelijk woonbeleid. De woonvisie geeft kaders over hoeveel betaalbare woningen de gemeente in nieuwbouwprojecten wil realiseren. Nieuwe projecten moeten in principe aan deze uitgangspunten voldoen, om ook in de toekomst voldoende betaalbare woningen te kunnen garanderen.

De ambitie van de gemeente is: "Zeist is voor iedereen". Met andere woorden: iedereen die in de gemeente wil wonen moet zich thuis kunnen voelen en een gelijke kans maken op passende woonruimte. De gemeente zet in op een evenwichtige samenstelling van de bevolking, waarbij de eigenheid van wijken wordt gewaarborgd. De gemeente streeft naar vitale wijken met een voldoende gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. Daarnaast moet de woningvoorraad een afspiegeling zijn van de behoeftes in de samenleving. Bij nieuwbouw geldt het uitgangspunt dat de toe te voegen woningen een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoeftes in de wijk. Wat betreft de woningdifferentiatie geldt dat alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan onderstaande differentiatie:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. €710,68) + goedkope koop (max. €200.000)	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot €900 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf €900 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

Afbeelding 3.2: woningdifferentiatie (Bron: Woonvisie 2016-2022)

Alle projecten moeten voldoen aan de differentiatie binnen de aangegeven bandbreedtes. Bij niet voldoen aan de differentiatie, is het aan de initiatiefnemer om met een zorgvuldige onderbouwing te komen waarom wordt afgeweken van de verplichte differentiatie.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie

De initiatiefnemer heeft in 2017 een verzoek bij de gemeente Zeist ingediend, om de VON-prijs van het middeldure koopsegment te verhogen van € 300.000,- naar € 327.000,-. Daarnaast is de wens om de goedkope woningen onder te brengen bij een woningcorporatie. Het college heeft op 24 oktober 2017 een besluit genomen op basis van dit verzoek. Het college heeft het volgende besloten:



"Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Odijkerweg 132 de grens van het middeldure koopsegment verhogen conform de extra hypotheekruimte die verkregen kan worden voor een Nul-op-de-Meter woning, onder voorwaarde dat het goedkope segment van deze ontwikkeling bestaat uit sociale huurwoningen."

Daarnaast heeft op 30 augustus 2018 de gemeente Zeist gereageerd op het verzoek van initiatiefnemer aan de gemeente voor goedkeuring van de plannen voor woningbouw. Op 28 augustus 2018 heeft de gemeente besloten om in principe medewerking te verlenen aan de plannen voor 61 woningen op de locatie Abbing aan de Odijkerweg. Bij het nemen van het besluit heeft de gemeente de ontwikkeling getoetst aan de door de gemeente gestelde voorwaarden:

- Differentiatie in prijsklassen dient in overeenstemming met de Woonvisie te zijn:

Met voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de Woonvisie, met inachtneming van het collegebesluit van 24 oktober 2017. Met voorgenomen ontwikkeling worden er circa 61 woningen gerealiseerd in de volgende segmenten: 16 woningen goedkoop (26%); 27 woningen midden (44%) en 18 woningen duur (30%).

- De te realiseren woningen dienen energieneutraal te zijn:

De gemeente stelt bij nieuwbouwwoningen de eis dat deze nul-op-de-meter worden. In de plannen voor de locatie Abbing geldt dit voor de middeldure en dure woningen. De goedkope huurwoningen worden energieneutraal (EPC=0). Dit is in lijn met de afspraken die de gemeente met de woningcorporaties hebben gemaakt.

- Het te realiseren woonmilieu dient een aanvulling te zijn op het aanbod aan huidige woonmilieus in Zeist:

De plannen bestaan uit het realiseren van woningen rondom een brink. Dit is een type woonmilieu dat niet veel voorkomt in de gemeente Zeist. De gemeente ziet dit daarom als een aanvulling op de woonmilieus die er nu al zijn in Zeist.

3.4.3 Hoofdlijnenakkoord gemeente Zeist 2018-2022

Het hoofdlijnenakkoord gemeente Zeist 2018-2022, op weg naar een Inwonersakkoord. Een akkoord dat maatschappelijke opgaven benoemt voor Zeist op negen inhoudelijke thema's en daarbij ambities formuleert.

Voor voorgenomen ontwikkeling is het relevant dat gemeente Zeist in wil spelen op toekomstbestendig wonen.

Maatschappelijke opgave toekomstbestendig wonen:

Goed en passend kunnen wonen draagt in belangrijke mate bij aan een vitale economie, minder werkloosheid, betere zorg, vitale buurten en daarmee aan een goed leven in Zeist.

De woningmarkt in Zeist en de regio staat onder hoge druk doordat de vraag veel groter is dan het aanbod. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning groeien, de verkoopprijzen van bestaande woningen blijven stijgen, inschrijvingen voor nieuwbouwwoningen zijn vele malen groter dan het aanbod en jongeren en mensen met middeninkomens hebben weinig kans in de vrije (huur)sector.

Voorals voor mensen met een middeninkomen is het steeds lastiger of zelfs onmogelijk om een woning te vinden of om door te stromen naar een passende woning. Waar de markt oplossingen realiseert voor de hogere inkomens en corporaties zorgen voor het aanbod van sociale huurwoningen zijn het de middeninkomens die in Zeist in de knel dreigen te komen.

Ook ziet de gemeente Zeist de groep ouderen toenemen, die kleiner wil wonen met voorzieningen die passen bij een groeiende zorgvraag.

Ten slotte verwachten de gemeente Zeist een belangrijke vestigingsplaats zal zijn voor de vele extra mensen die de komende jaren op het Utrecht Science Park gaan werken.

Ambitie:

- Met de corporaties, projectontwikkelaars, makelaars en andere betrokkenen werken we intensief samen om te zorgen dat de vraag en het aanbod in Zeist op elkaar aansluit.
- We werken de komende periode toe naar een situatie waarin iedereen een passende woning heeft. Mensen die niet passend wonen in Zeist moeten binnen afzienbare tijd een meer geschikte woning kunnen vinden.
- Het aanbod van woningen voor mensen met een middeninkomen gaat fors toenemen.
- In nieuwbouwprojecten is er ook aandacht voor het bouwen van starterswoningen voor jongeren en jonge gezinnen uit Zeist.
- We maken de versnellingsopgave uit 2016 af. Dat betekent dat we in totaal 1.250 woningen versneld gaan realiseren.
- In alle wijken in Zeist zijn nieuwe kleinschalige projecten voor ouderen ontwikkeld of in ontwikkeling, waar mogelijk gecombineerd met zorg.
- We gaan naast het vergroten van het aanbod ook de betaalbaarheid van wonen in Zeist vergroten, onder meer door woonlasten (inclusief energiekosten) te verlagen.
- We gaan de woningen in Zeist flink verduurzamen; nieuwbouw is aardgas-loos en nul-op-de-meter.
- Bij nieuwe plannen bouwen we in principe niet in het groen of in het buitengebied.

Met voorgenomen ontwikkeling worden er circa 61 woningen gerealiseerd. Het aanbod van woningen voor middeninkomens neemt met dit plan toe (27 woningen). Het aanbod is in de plan zeer divers, doordat het plan voldoet aan de woningdifferentiatie gesteld in de woonvisie. De woningen zijn allemaal aardgas-loos en nul-op-de-meter (met uitzondering van goedkope huurwoningen, deze worden energieneutraal) en de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

3.4.4 Groenstructuurplan

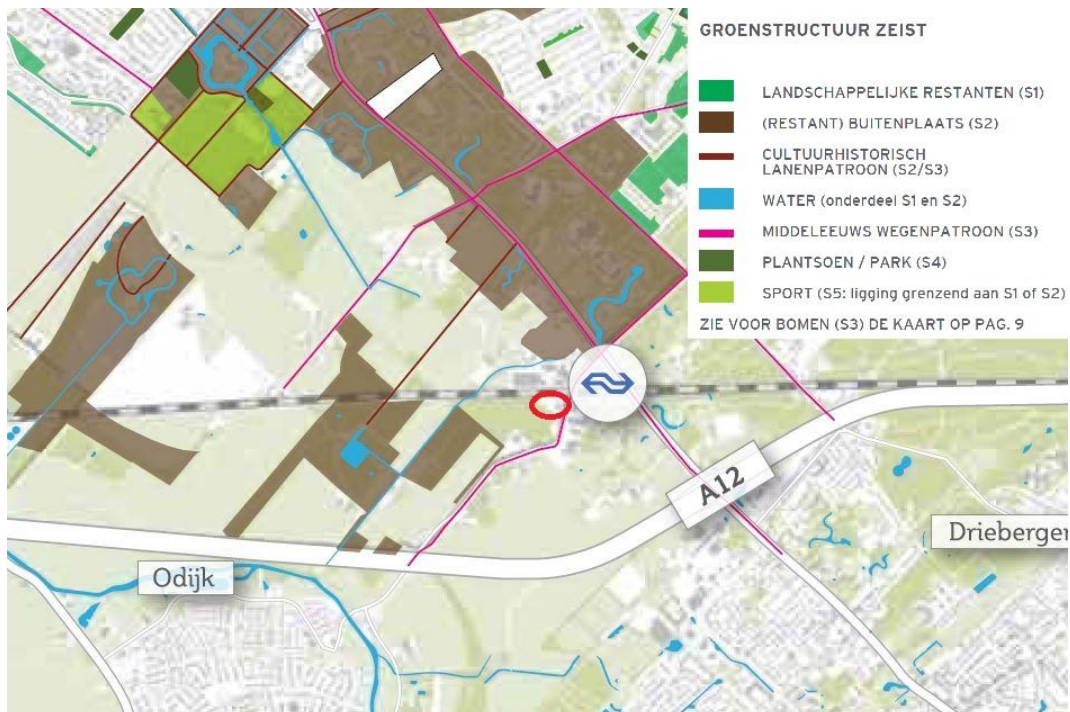
Het groenstructuurplan "Groen (voor) Zeist" (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is een van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen.

Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren. Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen.
- S3; Het netwerk van lanen en wegen
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- S4; Parken en plantsoenen
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist
Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- T1; Bomen
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.

- T2; Recreatief medegebruik
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- T3; Natuurwaarden
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en -beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- T4; Tuinen
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- T5; Buurt- en wijkinitiatieven
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.

Navolgende afbeelding geeft de kenmerkende groenstructuren in de directe nabijheid van het plangebied weer.



Afbeelding 3.3: Kenmerkende groenstructuren Zeist (bron: Groenstructuurplan gemeente Zeist)

Het plangebied maakt geen deel uit van een kenmerkende groenstructuur. Er kan dan ook gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de groenstructuur in Zeist.

3.4.5 Brede Milieuvisie

De Brede Milieuvisie Zeist is in oktober 2016 vastgesteld en gaat in op kansen om het milieu en de leefomgeving te verbeteren, aan de hand van vier pijlers:

1. Klimaat en energie: op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030;
2. Circulaire economie: handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: zorgen voor een met groendooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: inzetten voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

De Brede Milieuvisie geeft aan waar het bestuur, samen met haar inwoners, in Zeist met elkaar aan willen werken. Het geeft aan waar de gemeente heen wil en uiteindelijk wil uitkomen. Daarmee geeft het ook een intentie en richting weer voor het gemeentelijk handelen op aanpalende beleidsvelden: verkeer en mobiliteit, afval, groen en landschap, ruimtelijke ordening en economie.

De gemeente richt zich in de brede milieuvisie op het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij wordt gehandeld vanuit de kernwaarden groen, zorgzaam en duurzaam.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden alle relevante milieuaspecten beschreven in relatie tot het plangebied.

3.4.6 Gemeentelijk Archeologiebeleid

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is per 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. Een belangrijk onderdeel daarvan is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

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

Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In paragraaf 5.9 van deze plandoelichting komt het gemeentelijk archeologiebeleid in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.4.7 Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied.

In paragraaf 5.7, de zogenoemde waterparagraaf, wordt nader ingegaan op de wateraspecten in relatie tot het plangebied ingegaan.

3.4.8 Afkoppelplan

De gemeentelijke ambities om het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak af te koppelen van de riolering zijn uitgewerkt in het Afkoppelplan Zeist "Duurzaam omgaan met hemelwater" (maart 2011).

In dit beleidsplan is de volgende ambitie geformuleerd:

- In Zeist geleidelijk te groeien naar tenminste de landelijk gestelde doelstelling van 20% afkoppeling van het verhard oppervlak.

Om deze doelstelling te bereiken hanteert Zeist de volgende aanpak:

- In nieuwbouw situatie maximaal de verantwoorde afkoppelmogelijkheden te benutten;
- Het stimuleren van het afkoppelen van bestaande platte daken;
- Het stimuleren van het afkoppelen van hellende daken;
- Het versterken van het bewust omgaan met water door de inzet van communicatie middelen.

In paragraaf 5.7, de zogenoemde waterparagraaf, wordt nader ingegaan op de wateraspecten in relatie tot het plangebied ingegaan.

3.4.9 Parkeerbeleidsnota Zeist

In de Parkeerbeleidsnota Zeist van 3 mei 2014 worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeercijfers van het CROW. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

In paragraaf 4.4 wordt nader op dit aspect ingegaan.

3.4.10 Gebiedsvisie Stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030

De gebiedsvisie geeft het perspectief voor de ontwikkeling van het stationsgebied Driebergen-Zeist tot 2030 op het gebied van bebouwing, landschappelijke en natuurlijke inpassing, duurzaamheid, cultuurhistorie, (economische) functies, parkeren en openbare ruimte.

De Stationsomgeving is geen visitekaartje voor de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug. Zij geeft geen indruk van de bijzondere groene en historische kwaliteiten van de omgeving. Het gebied heeft echter, door de ligging van de Stichtse Lustwarande en met de aanwezigheid van een treinstation tussen Utrecht en Arnhem, veel potentie om uit te groeien tot een bijzondere plek voor reizigers, bewoner, ondernemer en recreant. De stationsomgeving kan de representatieve toegangspoort worden tot de Stichtse Lustwarande, het Kromme Rijngebied en het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

Over het plangebied het volgende:

De firma Abbing zoekt naar een aanvullende functie op het terrein. In de visiekaart is het plangebied gemarkeerd als groen/rode verwerving Abbingterrein.

De aanwezigheid van de kwekerij biedt een goede mogelijkheid om een bijzondere, sociaal duurzame functie aan zich te verbinden. Kleinschalig, in een groene setting en aanvullend op het huidige aanbod van het gebied rond het station Driebergen-Zeist.

In aanvulling op deze Gebiedsvisie is door de gemeente Zeist op 31 januari 2017 een principebesluit genomen. Woningbouw past binnen de Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist, mits aanvullend op huidig aanbod aan woonmilieus. Woningbouw wordt als één van de mogelijkheden genoemd. Er dient hier sprake te zijn van een woonmilieu waar vraag naar is in Zeist, maat dat nu nog niet beschikbaar is.

De gemeente Zeist een grote vraag naar woningen, dit geldt voor alle prijsklassen en woningtypes. Met voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de differentiatie vereiste vanuit de woonvisie en kan het te realiseren woonmilieu gezien worden als een aanvulling op het aanbod aan huidige woonmilieus in Zeist. De plannen bestaat uit het realiseren van woningen rondom een brink. Dit is een type woonmilieu dat niet veel voorkomt in de gemeente Zeist.

3.4.11 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

De gemeente Zeist heeft aangegeven akkoord te gaan met het realiseren van circa 61 woningen in het plangebied, onder de volgende voorwaarden:

- differentiatie in prijsklassen dient in overeenstemming met de Woonvisie te zijn;
- de nieuwbouwwoningen dienen nul-op-de-meter gerealiseerd te worden met uitzondering van goedkope huurwoningen, deze mogen energieneutraal (EPC = 0) zijn;
- het te realiseren woonmilieu dient een aanvulling te zijn op het aanbod aan huidige woonmilieus in Zeist;
- de ontsluiting van deze nieuwe buurt komt aan de Odijkerweg te liggen.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de differentiatie in prijsklassen, daarnaast worden de nieuwbouwwoningen nul-op-de-meter gerealiseerd en de goedkope huurwoningen energieneutraal (EPC = 0). De plannen bestaat uit het realiseren van woningen rondom een brink. Dit is een type woonmilieu dat niet veel voorkomt in de gemeente Zeist. De gemeente ziet dit daarom als een aanvulling op de woonmilieus die er nu al zijn in Zeist.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven.

4.2 Planvoornemen

Met de voorgenomen plan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het stationsgebied en de grote vraag naar woningen in de gemeente Zeist. Het zorgt voor een extra dimensie aan de omgeving.

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 45 grondgebonden woningen en 16 appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit 16 tweekappers, 2 vrijstaande woningen en 27 rijwoningen, met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Navolgende afbeeldingen geven de de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied weer.



Afbeelding 4.1: voorgenomen ontwikkeling plangebied

4.3 Groen en beplanting

De groenstructuur is voor het overwegende deel georiënteerd op het middengedeelte van het plangebied. Daarnaast wordt de spoorzijde en de ontsluiting van het plangebied voorzien van groenstroken.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de woonpercelen vindt rechtstreeks plaats op de Odijkerweg. Aan de achterzijde van de woningen aan de Odijkerweg 92 t/m 116 is een ontsluiting voor langzaam verkeer en als calamiteitenweg. Het plangebied wordt ingericht als een 30km/u gebied.

De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (d.d. 3 mei 2004). In het parkeerbeleidsnota zijn de parkeernormen gebaseerd op basis van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De CROW parkeerkencijfers zijn onderscheiden naar gemeenten van diverse grootte. Zeist baseert haar normen op de kencijfers voor matig stedelijk gebied.

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. De ligging van het plangebied is aangemerkt als rest bebouwde kom. In navolgende tabel zijn de parkeernormen van de gemeente Zeist en de uitwerking op het benodigde aantal parkeerplaatsen in het plangebied weergegeven.

functie	rest	aandeel bezoekers	aantal woningen in plangebied	benodigde aantal parkeerplaatsen
woning duur	2,1	0,3 per woning	18	37,8
woning midden	1,9	0,3 per woning	27	51,3
woning goedkoop	1,7	0,3 per woning	16	27,2

De 16 appartementen kunnen aangemerkt worden als 'woning goedkoop', de 27 rijwoningen als 'woning midden' en de twee vrijstaande woningen en de 16 twee-onder-één-kap woning als 'woning duur'. In het plangebied dienen 117 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Bij 44 grondgebonden woning is er een mogelijkheid om één auto te parkeren op eigen terrein (44 parkeerplaatsen), daarnaast wordt voor de overige benodigde parkeerplaatsen (73 parkeerplaatsen) gebruik gemaakt van openbare parkeerplaatsen verspreid in het plangebied.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden - Milieuaspecten

5.1 Inleiding

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Wettelijk kader

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', de Wet milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet geurhinder.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringlijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Wet milieubeheer

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Daarbij kunnen in een milieuvergunning specifieke voorschriften voor een bedrijf worden gesteld of gelden algemene normen voor bedrijven die onder de meldingsplicht van een AMvB vallen. Deze voorschriften of normen omvatten onder meer de werkelijke hinderafstanden voor stank, geluid en veiligheid die in acht genomen moeten worden ten opzichte van gevoelige bestemmingen in de omgeving.

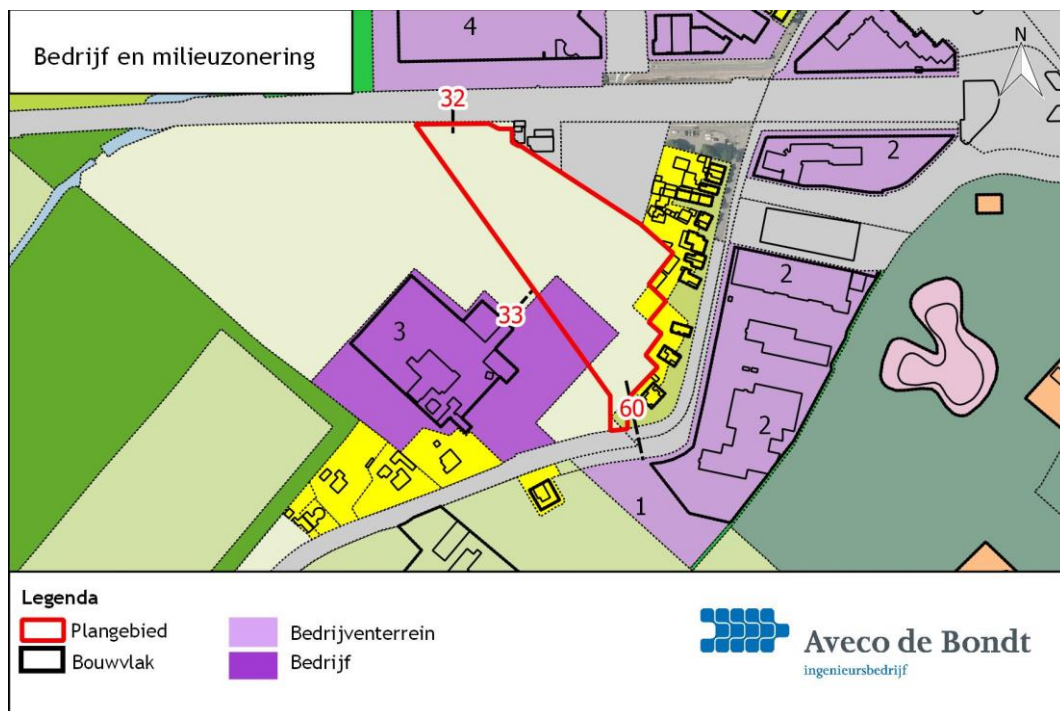
Een bedrijf kan op grond van zijn milieuvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een AMvB van toepassing is.

5.2.2 Situatie

Het plangebied ligt in een gebied welke omgeven is door wonen, bedrijven, een station en landelijk gebied. Het gebied en de omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen met één stap worden verkleind.

Onderhavig plan wordt niet gekenmerkt als een milieubelastende activiteit, dit houdt in dat het onderhavige plan geen mogelijke hinder op milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving kan creëren. Wel wordt het gekenmerkt als een milieuhinder gevoelige bestemming. Dit betekent dat de realisatie van woningen binnen het plangebied kan worden belemmerd door mogelijke hinder van milieubelastende bestemmingen in de direct omgeving van het plangebied.

Onderhavig plan als milieuhinder gevoelige functie



Afbeelding 5.1: inventarisatie milieubelastende activiteiten in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn er diverse bedrijven (milieubelastende activiteiten) gevestigd. In bovenstaande afbeelding zijn de nummers 1 t/m 4 weergegeven. Hieronder een toelichting van de diverse bedrijven:

1. Binnen dit gedeelte van het bedrijventerrein is een bedrijf toegestaan t/m milieucategorie 3.1.
2. Binnen dit gedeelte van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan t/m milieucategorie 2.
3. Binnen de bestemming bedrijf is een bedrijf toegestaan t/m milieucategorie 2.
4. Binnen dit bedrijventerrein zijn bedrijven t/m milieucategorie 3.1 toegestaan.

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied, richtafstanden mogen met één stap worden verkleind. In onderstaande tabel een overzicht van de bedrijven, maximale milieucategorie en de daarbij minimale richtafstand.

Nummer	Maximale milieucategorie	Afstand gemengd gebied
1	3.1	30 meter
2	2	10 meter
3	2	10 meter
4	3.1	30 meter

1. De afstand van de perceelgrens van het bedrijventerrein tot de eerste woningbouw in het plangebied bedraagt 60 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand van 30 meter.
2. De afstand van de perceelgrens van het bedrijventerrein tot het plangebied bedraagt meer dan 10 meter.
3. De perceelgrens van het bedrijf grenst direct aan het plangebied, hiermee wordt de afstand van 10 meter overschreden. In de huidige situatie is hier Abbing Tuincentrum gevestigd. Bij een tuincentrum bedraagt de richtafstand ook minimaal 10 meter voor geluid. Echter het bouwvlak ligt op 31 meter vanaf het plangebied. Binnen het bouwvlak vinden grotendeels de geluidproducerende werkzaamheden plaats. Binnen de 33 meter van het bouwvlak tot het plangebied zijn de planten en bomen gesitueerd ten behoeve van het tuincentrum. Daarnaast zijn de woningen binnen het plangebied zo gesitueerd dat de achtertuinen grenzen aan het perceel van Abbing Tuincentrum. De woningen liggen daarmee op meer dan 10 meter ten opzichte van de perceelgrens van het tuincentrum.
4. De afstand van de perceelgrens van het bedrijventerrein tot de eerste woningbouw in het plangebied bedraagt 32 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand van 30 meter.

5.2.3 Conclusie

De omliggende bedrijfsactiviteiten vormen geen belemmering voor het realiseren van woningbouw binnen het plangebied.

5.3 Geluid

5.3.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder is beschreven dat alle wegen een zone hebben, uitgezonderd een aantal situaties, waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en woonerven. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Spoorweglawaai

De omvang van de zone van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van de vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's) en vastgelegd in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh).

5.3.2 Situatie

Wegverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich in de zone van de wegen rijksweg A12, Hoofdstraat, Stationsweg en Odijkerweg:

- De rijksweg A12 heeft 8 rijstroken ter hoogte van het plangebied en een zonebreedte van 600 meter vanwege de buitenstedelijke situering;
- Van de lokale wegen heeft de Hoofdstraat (in de toekomstige situatie) 4 rijstroken. Deze weg ligt buiten de bebouwde kom van zowel Zeist als Driebergen en heeft daarom een zonebreedte van 400 meter;
- Zowel de Stationsweg als de Odijkerweg hebben 2 rijstroken en hebben vanwege de buitenstedelijke ligging een zonebreedte van 250 meter.

Spoorweglawaai

Ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht - Driebergen/Zeist - Veenendaal.

Het GPP ter hoogte van het plangebied bedraagt 68 dB. Conform artikel 1.4a Bgh bedraagt de zonebreedte 600 meter. Hiermee is het plangebied binnen de zone van het spoor gesitueerd.

Industrielawaai/bedrijfszoning

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Akoestisch onderzoek

Gelet op het feit dat het plangebied gelegen is binnen de zone van meerdere (spoor-)wegen, is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1 voor het gehele onderzoek.

De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn:

- De geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 72 dB, hiermee is zowel de voorkeurswaarde van 55 dB als de maximale ontheffingswaarde van 68 dB overschreden;
- Vanwege de hogere geluidbelasting dan de maximale ontheffingswaarde voorziet het plan in een geluidsscherm van circa 60 meter lang bij het spoor, met een hoogte van 4 meter ten opzichte van het maaiveldniveau onder het spoor;
- De geluidbelasting vanwege de rijksweg A12 en Odijkerweg (Zuid) bedraagt ten hoogste 52 dB. Hiermee is de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden, maar is voldaan aan de maximale ontheffingswaarde;
- Bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te reduceren zijn onvoldoende doeltreffend en niet als reële optie beoordeeld;
- De cumulatieve geluidbelasting bedraagt inclusief het voorgestelde geluidsscherm ten hoogste 66 dB, omgerekend naar de bronsoort railverkeerslawaai;
- Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het de Beleidsregel hogere grenswaarden die de gemeente hanteert en komt in aanmerking voor hogere grenswaarden;
- De benodigde hogere grenswaarden zijn ten hoogste 66 dB voor railverkeerslawaai, 52 dB voor wegverkeerslawaai vanwege de Odijkerweg (Zuid) en 52 dB voor wegverkeerslawaai vanwege de rijksweg A12.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling, wanneer er een geluidsscherm langs het spoor wordt geplaatst en voor het railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai vanwege de Odijkerweg en A12 hogere grenswaarden worden vastgesteld.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren). Het doel van het NSL is te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.4.2 Situatie

In het plangebied worden circa 61 grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (3% criterium) is maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Het onderhavige project is dan ook gelet op de omvang ervan aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Naast de effecten van het voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de luchtkwaliteitskaarten uit het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

Soort stof	Concentratie 2025	Wettelijke grenswaarde jaargemiddelde
Stikstofdioxide	12-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof	20-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Zeer fijn stof	12-13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Uit vorenstaande blijkt dat de grenswaarden niet overschreden dreigen te worden. Een gedetailleerd onderzoek is voor de beoogde ontwikkeling dan ook niet van toepassing.

5.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens worden ter plaatse van het plangebied de grenswaarden niet overschreden waardoor een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Wettelijk kader

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 en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het:

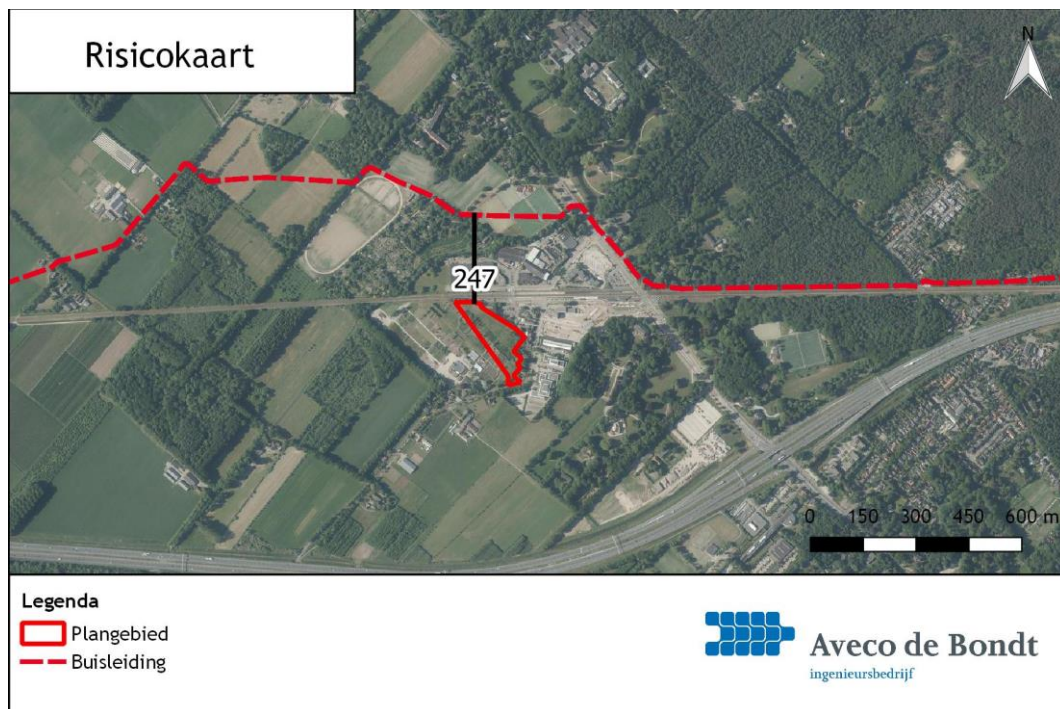
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water)

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10⁻⁶. PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10⁻⁶-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit (bijv. ruimtelijk besluit of milieuvergunningbesluit). Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

5.5.2 Situatie

Voor het in beeld brengen van de externe veiligheid in en in de omgeving van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd.



Afbeelding 5.2: inventarisatie externe veiligheid middels risicokaart

Risicovolle bronnen

Onder meer uit informatie van de provinciale risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling. Navolgend wordt kort ingegaan op de verschillende aspecten.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg gebeurt over de nabijgelegen rijksweg A12. Hoewel de weg zelf niet binnen het plangebied ligt, is de rijksweg wel onderdeel van het landelijke Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er geldt geen contour voor het plaatsgebonden risico. In het Bevt wordt ook aangegeven of en hoe de verantwoording van het GR moet plaatsvinden. De rijksweg A12 ligt op circa 600 meter ten zuiden van het plangebied. De rijksweg vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Naast het Basisnet Weg voor de A12 is er ook een gemeentelijk routeringsbesluit van toepassing waardoor, uitgezonderd een aantal aangewezen lokale wegen, het vervoer van gevaarlijke stoffen aan een ontheffingsplicht is onderworpen.

Deze ontheffingsplicht geldt ook voor de wegen in de nabijheid van het plangebied, de Odijkerweg.

Concreet betekent dit dat door vervoerders van gevaarlijke stoffen een ontheffing aangevraagd dient te worden als zij gebruik willen maken van deze wegen. In de praktijk betekent dit dat het gaat om enkele tankwagens met gevaarlijke gassen per jaar en transport van consumentenvuurwerk in december en januari. Deze beperkte hoeveelheden leveren geen externe veiligheidsrisico's op.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen



In de direct nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgastransportleidingen gelegen. De dichtsbijzijnde leiding bevindt zich ten noorden van het plangebied op 247 meter. De maximale werkdruk van deze buisleidingen bedraagt 80 bar en de uitwendige diameter bedraagt 8,63 inch. Conform het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen 2016' bedraagt het invloedsgebied (1%-letaliteitgrens) van de buisleidingen maximaal 130 meter. Het invloedsgebied overschrijft het plangebied niet.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en over water

Ten noord, direct grenzend aan het plangebied ligt het spoortraject Utrecht-Arnhem. Op grond van het Basisnet Spoor is het betreffende spoortraject niet aangewezen als zijnde een traject waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoortraject levert dus geen externe veiligheidsrisico's op.

Risicovolle inrichtingen of bedrijven

Ter plaatse en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de Bevi. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden

5.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Bodem

5.6.1 Wettelijk kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Voor de functie wonen, gelden bijvoorbeeld andere normen dan voor de functie bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een plan kan het nodig zijn dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 zijn. Dit onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Op basis van artikel 8 van de Woningwet moet worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond. Dit om schade en/of gevaar voor de gezondheid van gebruikers te voorkomen. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bij de Wet milieubeheer moet bij het realiseren van bedrijfsbestemmingen veelal een zogenaamde nulsituatie worden vastgelegd.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties").

5.6.2 Situatie

Gelet op de met de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaande bodemingrepen, is door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2 voor het gehele onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek

Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk bijmengingen met koolas aangetroffen. In de ondergrond is lokaal (boring W03) bijmengingen met hout aangetroffen.

Tijdens het verrichten van de handboringen zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Bij één proefsleuf die is gegraven ter hoogte van de locatie waar in het verleden een asbestverontreiniging is aangetoond is in de bovengrond asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Bij de overige veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld of in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van de voormalige weg uit 1959 in de bovengrond lokaal matig verhoogde gehalten aan koper aanwezig zijn. Op het overige deel van de onderzoekslocatie is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond is geen verontreiniging aangetoond.

Ter hoogte van de locatie waar in het verleden een verontreiniging met asbest was aangetoond is geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging met asbest.

Grondwater

In het grondwater van de onderzoekslocatie is ter plaatse van de voormalige weg uit 1959 een matige verontreiniging met nikkel aangetoond.

Op het overige deel van de onderzoekslocatie zijn in het grondwater lichte verontreinigingen aan barium, koper, nikkel, molybdeen, zink, naftaleen en minerale olie aangetoond.

Aanbevolen wordt om rondom de peilbuis waar in het grondwater een matig verhoogde concentratie aan nikkel is aangetoond extra peilbuizen te plaatsen om uit te sluiten dat dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel in het grondwater.

De gemeten concentraties aan barium, koper, nikkel, molybdeen, zink, naftaleen en minerale olie overschrijden de betreffende streefwaarden, maar geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek.

Nader bodemonderzoek

Gelet op de uitkomst van het verkennend bodemonderzoek is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3 voor het gehele onderzoek. De aanleiding tot het uitvoeren van het nader bodemonderzoek is het matig verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater uit één peilbuis.

De matig verhoogde concentratie aan nikkel welke bij voorgaand bodemonderzoek in het grondwater bij peilbuis W05 is aangetoond maakt geen onderdeel uit van een nabij gelegen geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel in het grondwater.

Ter plaatse van de sterk verhoogde concentratie aan koper welke bij het nader onderzoek in één peilbuis is aangetoond is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Waarschijnlijk is hier sprake van lokale verontreinigingen met metalen (koper en nikkel) in het grondwater met lokaal sterk verhoogde concentraties, hetgeen voor de toekomstige functie geen belemmering geeft.

5.6.3 Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

Gegeven de in de rapporten beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Zeist wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overlegproces tussen gemeenten en waterschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds april 2011 heeft het waterschap de digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek te gaan met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

Beleid duurzaam stedelijk water

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW)

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW)
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21)

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie
- Provinciale Ruimtelijke Verordening

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021
- Keur en handboek watertoets.

Gemeente

- Waterplan Zeist

5.7.2 Situatie

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.

In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie van de watertoets opgenomen. Voor de watertoets wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Watertoets

De ontwikkeling betreft de bouw van 61 woningen inclusief bijhorende, parkeervoorzieningen en infrastructuur in de omgeving. De toename aan verhard oppervlak beslaat circa 11.500 m². In het plan wordt daarom rekening gehouden met het realiseren van watercompensatie. Het plangebied kent een zandige ondergrond en heeft een drooglegging van 0,9 meter. Dit biedt mogelijkheden voor realiseren van een droge waterberging.

Richtlijnen voor de dimensies van deze compensatie zijn door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aangegeven. De watercompensatie dient te beschikken over een bergingscapaciteit van 518 m³, hierbij uitgaande van 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak. In het geval van compensatie middels het aanbrengen van open water, in plaats van een droge waterberging, dient een oppervlak van circa 1.620 m² open water te worden aangebracht in het plangebied. Dit is in lijn met de vuistregel van 15% van het totaal verhard oppervlak van 11.500 m².

Voor de waterberging zijn meerdere oplossingen mogelijk. De waterberging kan bovengronds en ondergronds worden uitgevoerd. In tabel 3 van de watertoets (zie bijlage 4) zijn de verschillende opties om het regenwater te bergen samengevat. Een combinatie van deze voorzieningen dient in het vervolgproces nader uitgewerkt te worden om de waterberging aantoonbaar te realiseren. De afvoer van overtollig regenwater dient plaats te vinden door een overstort richting het watersysteem buiten het plangebied. De A-watergang ten zuiden van het plangebied biedt hiervoor de meest voor de hand liggende mogelijkheid.

Bij lozing van het hemelwater op het oppervlaktewater is bij een toename van verhard oppervlak tussen 1.000 m² en 10.000 m² een watervergunning nodig voor werkzaamheden aan watergangen en lozingsconstructies.

5.7.3 Conclusie

In het plangebied en in de omgeving zijn voldoende mogelijkheden om waterberging te realiseren, in de watertoets zijn diverse oplossingen aangedragen. De definitieve uitwerking vindt in het vervolgproces plaats.

5.8 Ecologie

5.8.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. In de toelichting van een bestemmingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuur Netwerk Nederland

De Wet Natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Utrecht uitgewerkt in Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016).

5.8.2 Situatie

Gelet op de voorgenomen ingreep is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5 voor het gehele onderzoek. Op basis hiervan is het volgende gebleken:

Soortenbescherming

In het plangebied zijn – behalve niet-jaarrond beschermde vogelnesten – geen voortplantings- of rustplaatsen van niet-vrijgestelde beschermde soorten aanwezig. Het plangebied vormt wel geschikt foerageergebied voor vleermuizen en eekhoorn en voor enkele vrijgestelde soorten overige zoogdieren, maar van essentieel leefgebied is geen sprake.

De bomenrij langs de noordoostzijde van het plangebied langs het P&R terrein vormt een potentiële vliegroute voor vleermuizen. Deze bomen staan buiten het plangebied en worden dus niet als gevolg van het voorgenomen plan gekapt. Bij de inrichting van het terrein dient wel zo veel mogelijk rekening gehouden te worden met deze potentiële vliegroute van vleermuizen. Directe lichtuitstraling op deze bomenrij dient voorkomen te worden.

In begroeiing en ruigtes in en rondom het plangebied kunnen algemeen voorkomende zangvogels broeden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde vogelnesten tijdens het broedseizoen dient voorkomen te worden, bijvoorbeeld door te werken buiten het broedseizoen op plaatsen waar vogels kunnen broeden.

Indien voldoende rekening gehouden kan worden met in het plangebied aanwezige broedvogels en met de potentiële vliegroute van vleermuizen, kan overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is dan niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Nadere toetsing in de vorm van een verslechtingstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

Aerius-berekening

De emissie en depositie van stikstof reiken echter verder vanaf het plangebied. De herontwikkeling naar woningbouw en de extra verkeersbewegingen die door de komst van woningbouw worden gegenereerd dragen mogelijk bij aan een toename van stikstofemissie en daarmee van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden van soorten in door de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden.

De stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van het woongebied en de toenemende verkeersgeneratie is in beeld gebracht middels een Aerius-berekening.

De woningen in het plangebied krijgen geen aansluiting op het aardgasnet. Hiermee is geen sprake van relevante stikstofemissie vanuit de woningbouw.

In de bepaling van de stikstofemissie is de verkeersgeneratie van het plan van belang. Het aantal verkeersbewegingen is bepaald aan de hand van kentallen, namelijk CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De bepaling van de verkeersgeneratie is opgenomen in navolgende tabel. Dit betreft het aantal motorvoertuigen, per etmaal op een gemiddelde weekdag. Uitgangspunt is de gemiddelde verkeersgeneratie voor matig stedelijk gebied. De ligging van het plangebied is aangemerkt als rest bebouwde kom.

Uitgangspunt voor de verkeersgeneratie is een voertuigverdeling van een erfontsluitingsweg, namelijk 98% lichte motorvoertuigen, 1,5% middelzware motorvoertuigen en 0,5% zware motorvoertuigen

Type woning	Maximale verkeersgeneratie per eenheid	Totale verkeers generatie	Licht verkeer	Middelzwaar verkeer	Zwaar verkeer
16 twee-onder-een-kap woningen	8,2	131,2	128,6	2,0	0,6
2 vrijstaande woning	8,6	17,2	16,9	0,2	0,1
27 rijwoningen	7,5	202,5	198,5	3,0	1,0
16 appartementen	5,3	84,8	83,1	1,3	0,4
		435,7	427,1	6,5	2,1

Ten behoeve van het onderhavige plan is een eenvoudige verkeersverdeling gemaakt op basis van een logische verdeling naar de omliggende wegen. Via de Odijkerweg vertrekt 75% in noorderlijke richting naar Zeist en de Hoofdstraat welke aansluit op de A12. 25% vertrekt via de Odijkerweg in westelijke richting naar Odijk en de N229 welke aansluit op de A12.

De hiervoor beschreven emissiebronnen zijn ingevoerd in de rekenmodule AERIUS, de aangewezen methode voor de bepaling van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. De Aerijs-berekening is als bijlage 6 toegevoegd.

Uit deze Aerijs-berekening blijkt dat de stikstofdepositie onder de gestelde norm van 0,05 mol vanuit het Besluit Natuurbescherming blijft. De berekende stikstofdepositie leidt niet tot verlies aan kwaliteit van de Natura 2000 gebieden.

5.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling, indien voldoende rekening gehouden kan worden met in het plangebied aanwezige broedvogels en met de potentiële vliegroute van vleermuizen.

5.9 Archeologie en Cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

5.9.1.1 Wettelijk kader

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

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 resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten 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.

5.9.1.2 *Situatie*

Zoals reeds in paragraaf 3.4.6 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. De beleidsadvieskaart is verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. Binnen het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (30 cm-Mv) plaatsvinden en waarvan de oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek

De bodemingrepen in het plangebied gaan dieper dan 30 cm-Mv en bedraagt een grotere oppervlakte dan 100 m². Gelet op de voorgenomen ingreep is een archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7 voor het gehele onderzoek.

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Hoewel in het plangebied sprake is van AC-profielen, blijkt uit onderzoek in de omgeving van het plangebied dat ook bij een dergelijke bodemopbouw wel degelijk archeologische waarden kunnen worden aangetroffen. Naar verwachting bestaan de aan te treffen archeologische waarden hoofdzakelijk uit sporen samenhangend met nederzettingsterreinen, landgebruik en terreininrichting uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd. Op voorhand zijn grafvelden echter ook niet uit te sluiten. Archeologische waarden zijn aan te treffen direct onder de moderne bouwvoor, vanaf een diepte van 35-90 cm, waar de moderne lagen overgaan in de C-horizont. De vaststelling van de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden betekent een handhaving van de bestaande verwachting op het gebied van archeologie.

Advies

In het plangebied is vastgesteld dat de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden gehandhaafd kan worden. In het kader van de bestemmingsplanwijziging adviseren wij daarom om de huidige onderzoeksgrens op het gebied van archeologie te hanteren. Concreet betekent dit dat toekomstige ingrepen in de ondergrond groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning een aanvullende archeologische onderzoeksstap vereisen. Deze aanvullende stap is benodigd om de verwachting te toetsen (het vaststellen of, en in hoeverre, in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO, waarderende fase)). Dit onderzoek kan, gezien de verwachting op het aantreffen van sporen samenhangend met nederzettingsterreinen en potentieel grafvelden, het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Na afloop van dit onderzoek zijn eventuele archeologische sporen in het gebied te waarderen. Voor een dergelijk onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Zeist dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Het bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Zeist) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Dit advies kan en mag afwijken van hetgeen is geadviseerd door Transect.

5.9.1.3 Conclusie

Voor het plangebied blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' gehandhaafd. Zodra er een omgevingsvergunning aangevraagd gaat worden voor de diverse werkzaamheden, waarbij de ingrepen in de ondergrond groter zijn dan 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv dient er aanvullend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden. Op deze manier blijven de eventuele archeologische waarden in de bodem beschermd.

5.9.2 Cultuurhistorie

5.9.2.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Besluit ruimtelijke ordening

Door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) per 1 januari 2012 dienen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen ook rekening te houden met de cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016 een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vastgelegd. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).



Parallel aan deze nota is er een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld, waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is er namelijk op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Verordening te beschermen, maar op te nemen in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Overigens zijn op de kaart met cultuurhistorische structuren ook de rijksmonumentale structuren en de beschermde dorpsgezichten weergegeven.

5.9.2.2 Situatie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het plangebied niet aangewezen als Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle structuren aanwezig.

5.9.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie heeft geen consequenties ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2015 worden in het Bouwbesluit de volgende eisen gesteld met betrekking tot energiezuinigheid en milieu:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: 4,5 m²K/W voor de gevel, 6,0 m²K/W voor het dak en 3,5 m²K/W voor de vloer;
2. Een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis EPC < 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening, uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis opgenomen dat het bijbehorend ruimtelijk plan een beschrijving omvat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zeist heeft de ambitie om een klimaatneutrale gemeente te zijn in 2050. Mogelijk wordt deze ambitie in 2016 nog aangescherpt tot een klimaatneutraal grondgebied in 2030.

GPR Gebouw

Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel om duurzaamheidsambities van tevoren te bepalen. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken zijn er veel verschillende mogelijkheden die zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. Scores variëren van 0 t/m 10. GPR Gebouw is geschikt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.3).

Eén van de kansrijke aanpakken om tot realisatie van deze ambitie te komen, ligt in het verduurzamen van nieuwbouw. Voor nieuwbouwwoningen zijn er goede kansen om Nul-Op-de-Meter woningen te realiseren. Hier zijn in de gemeente al goede ervaringen mee opgedaan. Zo zijn er in Sterrenberg reeds 25 energienotaloze woningen gerealiseerd, wel met extra hypotheek, maar zonder een stijging van de totale exploitatiekosten (energie + hypotheek).

De ambities voor nieuwbouw in de gemeente worden uitgedrukt in GPR Gebouw scores. Voor woningen is de vereiste basiskwaliteit minimaal een 6 en de gewenste gebiedsambitie ligt hoger dan een 8 op alle GPR onderdelen.

5.10.2 Situatie

De woningen worden allemaal aadgas-loos en nul-op-de-meter gerealiseerd (met uitzondering van goedkope huurwoningen, deze worden energieneutraal). Daarnaast worden de woningen voorzien van een lucht- of bodemwarmtepomp. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie van de gemeente om nieuwbouw te verduurzamen.

5.11 Vormvrije m.e.r.

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-Lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor het beoordelen van de vraag of een activiteit m.e.r.- (beoordeling)plichtig is kan niet enkel worden volstaan met een toets aan deze drempelwaarden, zoals deze in kolom 2 van bijlage C respectievelijk D behorende bij het Besluit m.e.r. zijn opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van circa 61 woningen mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of de specifieke omstandigheden waaronder de activiteit wordt ondernomen kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit worden de 'bijzondere omstandigheden' genoemd. Om te beoordelen of een MER moet worden opgesteld, bekijkt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

5.11.1 Situatie

Kenmerken van de activiteit

Het plan omvat de bouw van circa 61 woningen en appartementen en blijft daarmee ver onder de vorenstaande genoemde drempelwaarden. Gelet op de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden kan worden gesteld dat het onderhavige plan niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting ten opzichte van de referentiesituatie. De effecten van het onderhavige plan ten aanzien van onder andere de aspecten 'bodem', 'water' en 'ecologie' zijn onderzocht en worden aanvaardbaar geacht. Wat betreft voor het aspect 'archeologie' is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' opgenomen. Bij de realisatie van het plan dient er nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Middels de dubbelbestemming zijn de waarden beschermd.

Plaats waar de activiteit plaatsvindt (ligging ten opzichte van gevoelige gebieden)

Het plangebied ligt binnen de rode contouren met daaromheen een spoorlijn, woningen, bedrijven en landelijk gebied. Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden wordt in het uitgevoerde ecologische onderzoek het volgende opgemerkt:

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Nadere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

De samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie)

De voorgenomen ontwikkeling betreft een op zichzelf staande ontwikkeling en heeft geen samenhang met andere activiteiten in de omgeving.

De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen

De mogelijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het onderhavige plan hebben betrekking op de aspecten 'bodem', 'water' en 'ecologie'. Ter onderbouwing van de milieukundige haalbaarheid van het bestemmingsplan is naar al deze aspecten onderzoek verricht. Op grond van deze onderzoeken is aangetoond dat het onderhavige plan milieukundig uitvoerbaar is en dat effecten op het milieu aanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Opbouw regels en verbeelding

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zonodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen komen niet voor in het onderhavige bestemmingsplan.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- Begrippen;
- Wijze van meten;

Bestemmingsregels

- Bestemmingen;
- Dubbelbestemmingen;

Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht;
- Slotregel.



6.1.1 Digitalisering

De SVBP2012 is een landelijke standaard en vanaf 1 juli 2013 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Abbinglocatie te Zeist" is conform de landelijke RO-standaarden opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Opbouw bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

- bestemmingen (in alfabetische volgorde)
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde)

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde)

- figuren

6.4 Toelichting op de artikelen

6.4.1 Inleidende regels

De Inleidende regels (Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten) van de planregels bevat de inleidende regels van het bestemmingsplan. Hierin worden de in de regels van het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd. Met deze artikelen wordt de interpretatievrijheid van de regels beperkt, hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt.

6.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschap

Deze bestemming is gebruikt voor gronden die een agrarisch gebruik kennen en niet behoren tot de Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het buitengebied heeft landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Binnen de aanduiding 'geluidscherm' is het mogelijk een geluidscherm te realiseren van maximaal 4,5 meter hoog.

Artikel 4 Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen toegestaan. Het is hier alleen toegestaan parkeerplaatsen te realiseren ter hoogte van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Binnen de aanduiding 'geluidscherm' is het mogelijk een geluidscherm te realiseren van maximaal 4,5 meter hoog.

Artikel 5 Tuin

Voor de tuinen voor de voorgevel van de woningen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de openbare wegen in het plangebied met een verkeersfunctie. Binnen de bestemming zijn niet alleen wegen, straten en paden mogelijk, maar ook zaken als parkeervoorzieningen, bermen en beplanting.

In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding.

Overigens zijn bouwwerken ten behoeve van straatverlichting, bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), het openbaar vervoer en afvalcontainers (onder voorwaarden) vergunningvrij. Hiervoor hoeft dus geen uitputtende bouwregeling opgenomen te worden.

Binnen de aanduiding 'geluidscherm' is het mogelijk een geluidscherm te realiseren van maximaal 4,5 meter hoog.

Artikel 7 Wonen

De beoogde woningen worden bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse van de beoogde bouwlocatie is in de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Binnen de grenzen van het bouwvlak mag een woning worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte is aangegeven in de verbeelding, evenals het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden. Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding '[tae]' voor twee- aaneen gebouwde woningen. Andere aanduidingen zijn '[aeg]' voor aaneengebouwde woningen (rijenwoningen), en '[gs]' voor gestapelde woningen. Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd.

6.4.3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbelregel

De anti-dubbelregelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen met bijbehorende regels opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken, zoals de landschapstypen. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels niet onder de afzonderlijke bestemmingen worden opgenomen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Parkeren

In de bouwregels is een parkeerregeling opgenomen die er op neer komt dat bij nieuwbouw moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Wanneer het parkeerbeleid in de toekomst wordt aangepast is vervolgens dat nieuwe beleid van toepassing.

Tot slot is een algemene regel opgenomen voor de eventueel wenselijke onderkeldering van gebouwen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naast de algemene gebruiksregels, die voor elke bestemming gelden, bevat het bestemmingsplan ook specifieke gebruiksregels. Deze zijn opgenomen in de bestemming waar ze van toepassing zijn.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- Het bouwen van bouwwerken voor kleinschalige nutsvoorzieningen;
- Maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;
- Geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

In artikel 3.2.1. van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Algemeen

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

7.1.2 Inspraak en overleg

Inspraak

Gelet op de relatief beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de kwaliteitsimpuls voor het plangebied en de omgeving daarvan die gepaard gaat met de voorgenomen ontwikkeling, is ervoor gekozen geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ter leggen maar de omgeving middels informatieavonden op de hoogte te stellen van de plannen.

De eerste informatieavond heeft op 17 mei 2018 plaatsgevonden. Hiervoor waren de bewoners van de omliggende woningen uitgenodigd. Het voornemen was om de ontsluiting van het plangebied via de achterzijde van de woningen aan de Odijkerweg 92 t/m 120 te laten plaatsvinden. Naar aanleiding van deze informatieavond is besloten om de ontsluiting niet aan de achterzijde van die woningen te laten plaatsvinden maar rechtstreeks op de Odijkerweg, langs Odijkerweg 130.

De tweede informatieavond heeft op 19 december 2018 plaatsgevonden. Een derde informatieavond wordt georagnaiseerd voor het indienen van het ontwerp bestemmingsplan.

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader zal met de verschillende vooroverlegpartners overleg gevoerd worden over het voorontwerpbestemmingsplan. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld en/of beantwoord worden in een zogenaamde 'Nota van inspraak'. Deze nota maakt onderdeel uit van de stukken dien ter inzage liggen bij de formele bestemmingsplanprocedure. Het resultaat van het vooroverleg wordt in het ontwerpbestemmingsplan in deze paragraaf weergegeven.

7.1.3 Zienswijzen

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze fase start nadat alle resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro in het voorontwerpplan verwerkt zijn. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

De gemeente Zeist zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten waarin de gemeentelijke kosten, inclusief eventuele planschade, op de initiatiefnemer verhaald zullen worden. Geconcludeerd kan worden dat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn en dat het vaststellen van een exploitatieplan dan ook niet noodzakelijk is.



Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek, Aveco de Bondt, d.d. 6 juni 2019



Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek, Aveco de Bondt, d.d. 15 mei**
2018

Bijlage 3 Nader bodemonderzoek, Aveco de Bondt, d.d. 9 juli 2018



Bijlage 4 Watertoets, Aveco de Bondt, d.d. 31 mei 2019

**Bijlage 5 Verkennend natuuronderzoek, Tuitert Natuuronderzoek, d.d. 6
november 2018**



Bijlage 6 AERIUS-berekening, 3 juni 2019

**Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend
Veldonderzoek, Transect, d.d. 8 mei 2019**



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Abbinglocatie Zeist van de gemeente Zeist.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0355.BP00240-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.6 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bedrijf aan huis:

het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a. die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
- b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit of een webwinkel, in de woning en bijbehorende bouwwerken.

1.9 beroep aan huis:

het door de bewoners beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.



1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag:

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd.

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.21 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.22 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.23 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.24 peil:

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
 - de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
 - de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen.

1.25 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel.

1.26 twee-aaneen-gebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

1.27 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.28 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.

1.29 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.30 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.



1.31 wooneenheid:

eenheid in de vorm van een woning.

1.32 zijdelingse perceelgrenzen:

de grenzen van een bouwperceel aan de zijkanten van het bijbehorende hoofdgebouw.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch - Landschap" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het "landschapstype kleinschalig landschap 1";
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de ecologische verbindingfunctie van deze gronden;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. water(gangen), waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- e. extensief recreatief medegebruik;

Alsmede voor:

- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, (onderhouds)paden en voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt', een boomteelt- en/of sierteeltbedrijf.

Met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', tevens een geluidsscherm is toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, zijn uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van een geluidsscherm toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter, ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm'.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor "Agrarisch - Landschap" aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet of provinciale ontgrondingenverordening;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.;
- f. het vellen of rooien van houtgewas waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen, tenzij het het vellen of rooien van fruitbomen betreft;
- g. het beplanten met houtgewas, waaronder mede begrepen, bebossen, de aanplant van productiebos en fruitbomen;
- h. het aanleggen en verharderen van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;



- i. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden;
- j. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- k. het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken betreft).

3.3.2 *Uitzondering op het verbod*

Het in lid 3.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

3.3.3 *Toetsingscriteria*

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die functie niet onevenredig wordt of kan worden verkleind.



Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen en waterpartijen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen;
- f. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

Met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', tevens een geluidsscherm is toegestaan.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorziening', tevens parkeerstroken en -voorzieningen zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', een geluidsscherm met een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
- b. bij de bestemming behorende andere bouwwerken, de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
licht- en andere masten	10 m
beeldende kunst	4 m
speelvoorzieningen	5 m
overige andere bouwwerken	3 m



Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven,
- b. waterhuishouding;
- c. parkeren ten behoeve van de bijbehorende woning.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd of opnieuw worden gebouwd:

- a. erkers en ingangspartijen, en
- b. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1, gelden de volgende eisen:

- a. Van erkers en ingangspartijen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 m bedragen,
 2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen, en
 3. de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale bouwhoogte
vlaggen- en andere masten	5 m
erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- en perceelsafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste twee rijstroken;
- b. verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen;
- d. parkeerstroken en -voorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. bermen, groen- en speelvoorzieningen;
- g. watergangen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, beeldende kunst.

Met dien verstande dat:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', tevens een geluidsscherm in toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's;
- b. andere bouwwerken, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties en straatmeubilair.

6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', een geluidsscherm met een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
- c. van andere bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
licht- en andere masten	10 m
beeldende kunst	4 m
overige speelvoorzieningen	5 m
overige andere bouwwerken	3 m

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de stedenbouwkundige, landschappelijke inpassing en ligging van bouwwerken.



Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep of bedrijf aan huis
- c. tuinen en erven;
- d. waterhuishouding;
- e. parkeren ten behoeve van de bijbehorende woning.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 7.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen, met dien verstande dat de voorgeschreven afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen wel in acht moeten worden genomen.

7.2.3 Woningen

- a. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen niet meer dan het weergegeven aantal wooneenheden worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- h. binnen bouwvlakken mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2,5 meter bedragen;

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak zijn enkel toegestaan ten behoeve van grondgebonden woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, mag bij elke woning niet meer dan 40 m² bedragen, onverminderd het bepaalde onder d en e;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toenemen met 2% van het bouwperceel, tot een maximum van 100 m²,

onverminderd het bepaalde onder e;

- e. in aanvulling op het bepaalde onder c en d, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, inclusief de bij de woning behorende gronden die voor Tuin zijn aangewezen;
- f. van bijbehorende bouwwerken mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m en de dakhelling niet meer dan 60°.

7.2.5 *Andere bouwwerken*

- a. andere bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale bouwhoogte
vlaggen- en andere masten	5 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- en perceelafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

7.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan in een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing vanwege de:

- a. ruimtelijke structuur;
- b. een architectonische en/of ecologische ontwikkeling;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het behoud van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de aansluiting op structurele groenelementen;
- f. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Beroep- of bedrijf aan huis*

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 100 m².

7.4.2 *Strijdig gebruik*

Naast hetgeen daaromtrent in de Algemene gebruiksregels in artikel 12 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt, het gebruik van de in lid 7.4.1 bedoelde gronden, die onbebouwd zijn, voor:

- a. buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis;
- b. behoudens in- en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,30 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

8.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.2.1 is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid.

8.2.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.2.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld, of;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m², of;
- c. de werken of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- d. de werken of werkzaamheden het normale agrarische gebruik betreffen, of;
- e. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, of;
- f. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende vergunning, of;
- g. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

8.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een rapport is overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

8.3.4 Advies



Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - landschapstype kleinschalig landschap 1

ter plaatse van de aanduidingen "Overige zone - landschapstype kleinschalig landschap 1" zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het kleinschalig landschap, met de volgende landschappelijke en cultuurhistorische waarden:

- a. onregelmatige verkaveling;
- b. verspreid liggende bebouwing;
- c. houtwallen en houtsingels die de onregelmatige verkaveling benadrukken;
- d. overgang naar het Kromme Rijngebied aan de zuidzijde door een afname van de beplantingen en aansluiting op patronen loodrecht op de Heuvelrug;

een en ander met dien verstande dat:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype kleinschalig landschap 1' het behoud, herstel en ontwikkeling van de kleinschaligheid en de afwisseling tussen relatief kleine open en gesloten gebieden centraal staat.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedraagt.

11.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als bij nieuwbouw dan wel bij de vergroting van een bestaand bouwwerk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota Zeist van 3 mei 2004. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.



Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. onbebouwde gronden:
 - 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 - 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

12.2 Parkeren

- a. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota Zeist van 3 mei 2004. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- b. Bij functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota Zeist van 3 mei 2004. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a en/of b, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het plan voor:

- a. geringe afwijkingen die in het belang zijn voor een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. het overschrijden van de voorgeschreven bouwhoogtes ten behoeve van lichtkappen, technische installaties en andere ondergeschikte bouwdelen;
- c. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- d. afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingsgrenzen voor zover die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 1 m bedragen;
- e. het overschrijden van bouwgrenzen, indien dit noodzakelijk is voor de bouw van galerijen, ingangsportalen, trappenhuizen, balkons, en erkers tot ten hoogste 1.25 m;
- f. het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
- g. een overschrijding van de in de regels voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- h. voor het vergroten van een woning zo nodig met overschrijding van de eventueel gestelde eisen ten aanzien van de vloeroppervlakte van de betreffende woning, zulks ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor gehandicapten, mits die bebouwing wordt uitgevoerd in één bouwlaag en de oppervlakte daarvan maximaal 24 m² bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Abbinglocatie Zeist.



Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Aveco de Bondt
Burgemeester van der Borchstraat 2
Postbus 64
7450 AB Holten
T +31 (0)548 85 33 33
holten@avecodebondt.nl

Aveco de Bondt
Podium 9
Postbus 2674
3800 GE Amersfoort
T +31 (0)88 18 66 010
amersfoort@avecodebondt.nl

Aveco de Bondt
Dillenburgerstraat 25-03
Postbus 7020
5605 JA Eindhoven
T +31 (0)40 250 07 00
eindhoven@avecodebondt.nl