



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Omgevingsvergunning Appartementencomplex Cornelis Vlotlaan Zeist

Ruimtelijke Onderbouwing

Documenttitel: Omgevingsvergunning Appartementencomplex Cornelis Vlotlaan Zeist
Ruimtelijke Onderbouwing

Status: Definitief

Datum: 01-03-2019

Projectnaam: Appartementencomplex Cornelis Vlotlaan Zeist

Projectnummer: BF3315

Opdrachtgever: R.K. Woningbouwvereniging Zeist

Referentie:

Auteur(s): Rogier Noorhoff

Collegiale toets: Wisse Herweijer

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Appartementencomplex Cornelis Vlotlaan Zeist

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging locatie	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie	14
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening (Herijking 2016)	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Groenstructuurplan (2011)	15
3.3.2 Structuurvisie Zeist 2020	15
3.3.3 Woonvisie Zeist (2016)	16
3.3.4 Versnellingsopgave Huisvesting (2017)	16
3.3.5 Verklaring van geen bedenkingen	16
3.3.6 Brede Milieuvisie Zeist	17
3.3.7 Parkeerbeleidsnota Zeist	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Geluid	19
4.2.1 Wettelijk kader	19
4.2.2 Onderzoek	19
4.2.3 Resultaten en bespreking	19
4.2.4 Cumulatie	20
4.2.5 Conclusie	20
4.3 Verkeer en parkeren	21
4.3.1 Verkeer	21
4.3.2 Parkeren	21
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.4.1 Wettelijk kader	22
4.4.2 Situatie	22
4.4.3 Conclusie	23
4.5 Bodem	23
4.5.1 Verkennend bodemonderzoek	23
4.5.2 Conclusies	23
4.5.3 Aanbevelingen	23
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.6.1 Archeologie	24
4.6.2 Cultuurhistorie	24
4.7 Water	24
4.8 Externe veiligheid	27
4.8.1 Wettelijk kader	27
4.8.2 Risicokaart	27
4.9 Milieuzonering	28
4.9.1 Wettelijk kader	28
4.9.2 Situatie	28
4.9.3 Conclusie	29

4.10	Ecologie	29
4.10.1	Inleiding	29
4.10.2	Inventarisatie	29
4.10.3	Beoordeling Wet natuurbescherming	31
4.10.4	Gebiedsbescherming	32
4.10.5	Conclusies	34
4.11	Duurzaamheid	34
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.2	Economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Notitie cumulatie geluid
Bijlage 3	Parkeeronderzoek
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Natuuronderzoek

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

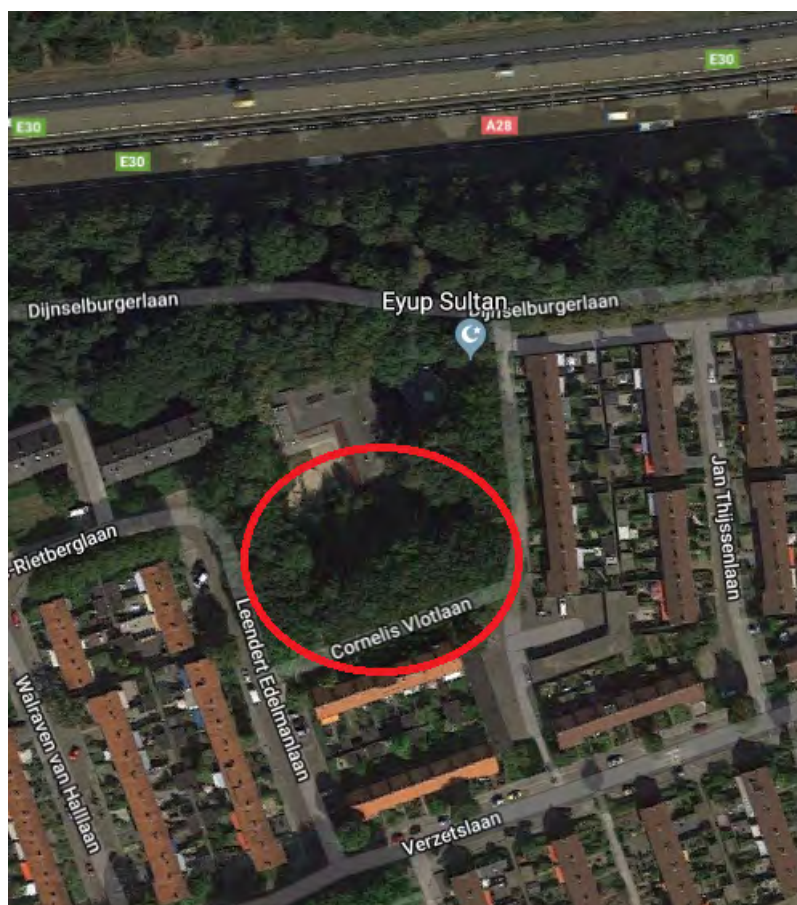
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, te weten R.K. Woningbouwvereniging Zeist is voornemens om op een perceel aan de Cornelis Vlotlaan te Zeist een appartementencomplex met 24 appartementen te realiseren. Hiermee levert de woningbouwvereniging een bijdrage om de doelstelling van de versnelde huisvestingsopgave te behalen.

De gemeente Zeist heeft op 13 maart 2018 besloten om hier in principe medewerking aan te willen verlenen. Nu de ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan, kan dit alleen door middel van een herziening van het bestemmingsplan of door middel van een uitgebreide procedure op grond van artikel 2:12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Initiatiefnemer geeft de voorkeur aan het voeren van een uitgebreide Wabo-procedure. Dit betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document betreft deze goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging locatie

De planlocatie is gelegen op de groenstrook tegenover de Cornelis Vlotlaan en de Leendert Edelmanlaan te Zeist, zie afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging planlocatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de planlocatie geldt binnen het bestemmingsplan Zeist Noord (vastgesteld op 24 februari 2009) de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen toegestaan, niet zijnde dienst- of andere woningen. Dit betekent dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid

Daarnaast is het perceel voorzien van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied - 3". Dit wil zeggen dat op het perceel een wijzigingsbevoegdheid ligt, te weten artikel 28.6 van het voornoemde bestemmingsplan. Op grond hiervan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 17 van de planregels. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden, waaronder dat het aantal woningen na wijziging niet meer dan 10 mag bedragen. Nu het bouwplan uitgaat van 24 woningen voldoet het plan niet aan de wijzigingsvoorwaarden en kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast. Door het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid hebben het college van burgemeester en wethouders en de raad wel uitgesproken dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen woningbouw op de betreffende locatie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de huidige en toekomstige situatie aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten aan de orde, zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

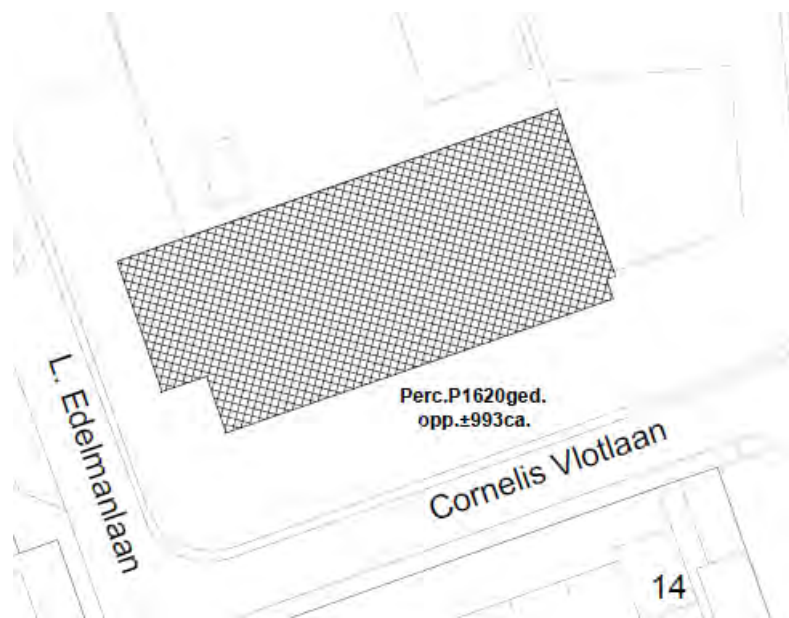
De planlocatie is gelegen aan de Cornelis Vlotlaan en de Leendert Edelmanlaan. In de huidige situatie bestaat het plangebied vooral uit bomen en opslag van jonge bomen, zie afbeelding 2.1. Aan de achterzijde van het plangebied is een kinderdagverblijf c.q. buitenschoolse opvang gevestigd.



Afbeelding 2.1 Foto's planlocatie (Bron: maps.google.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Het te ontwikkelen plangebied omvat een gedeelte van het kadastrale perceel P 1620, gelegen op de hoek Cornelis Vlotlaan en Leendert Edelmanlaan, zie afbeelding 2.2. Dit gedeelte verkoopt de gemeente aan initiatiefnemer.



Afbeelding 2.2 Kadastraal perceel plangebied

Stedenbouwkundig

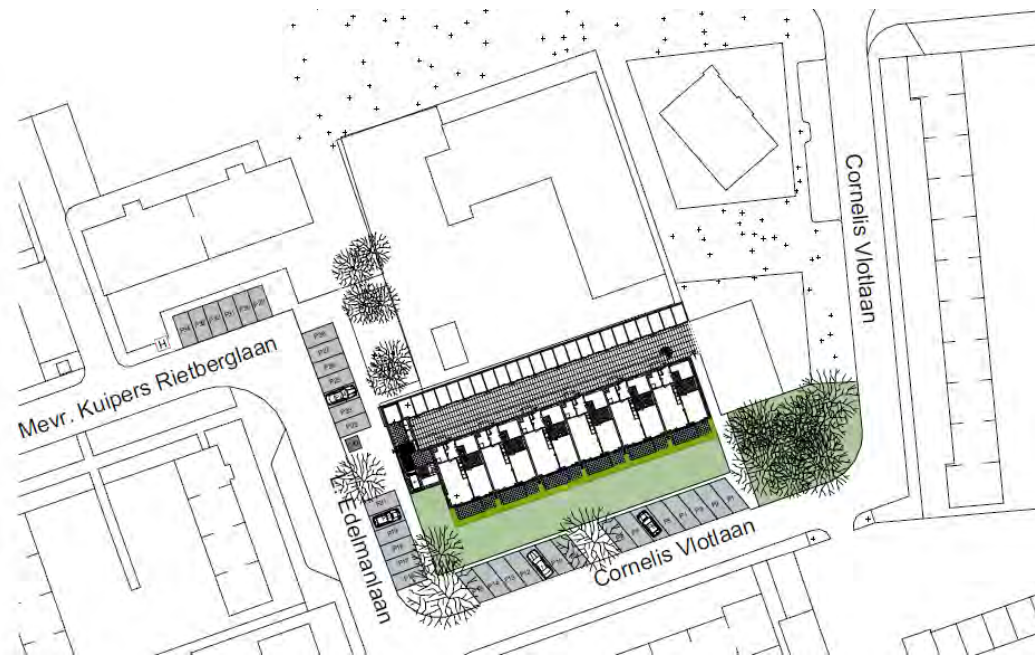
De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 24 huurappartementen en evenzoveel bergingen aan de achterzijde. Hierbij gaat het om een appartementencomplex met vier bouwlagen en een bouwhoogte van circa 12,5 meter. Op elke verdieping worden 6 appartementen gerealiseerd. Het terrein wordt ontsloten via de Leendert Edelmanlaan (zie afbeelding 2.3 en 2.4).

Vleermuizen

Om te voldoen aan de natuurwetgeving (zie hierna: paragraaf 4.10) worden in het ontwerp vijf inbouwkasten voor vleermuizen meegenomen, drie in de kopgevel aan de oostzijde en twee in de liftopbouw aan de oostzijde. De buitenarmaturen aan het gebouw zijn daarnaast vleermuisvriendelijk.

In de omgeving van de planlocatie staan aan de Cornelis Vlotlaan en de Leendert Edelmanlaan ééngezinswoningen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Langs de Kuipers-Rietberglaan staan appartementencomplexen, bestaande uit vier bouwlagen en een kap en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 15 meter. De gevraagde vier bouwlagen sluit hierop aan. Deze afwisseling van middelhoog- en laagbouw in een overwegend rechthoekig stratenpatroon is ook typerend voor de Verzetswijk, waarin de nieuwbouwlocatie is gelegen.

Daarnaast is de afstand tussen de nieuwbouw en omliggende bestaande woningen dusdanig groot (tussen 25 en 30 meter) dat deze geen hinder hiervan ondervinden. In zoverre is geen sprake van (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat en van privacy en het woongenot. Ook leidt de nieuwbouw niet tot een beperking van zonlichttoetreding.



Afbeelding 2.3 Nieuwe situatie (Bron: Tekening BDG Architecten)



Afbeelding 2.4 Voorgevel nieuwbouw (Bron: Tekening BDG Architecten)

Welstand

Op 30 maart 2018 heeft de welstandscommissie een positief principe advies uitgebracht over het plan.

Herinrichting

Ten behoeve van de bouw van de woningen en de aansluitende inrichting van het openbaar gebied zullen bomen worden gekapt, zie afbeelding 2.5. Voor het kappen van de bomen wordt een kapvergunning aangevraagd. Hierbij gaat het enerzijds om bomen die moeten wijken voor de nieuwe bebouwing (bouwblok + 5 meter in de omtrek conform de verordening), anderzijds om bomen die moeten wijken voor de bouwplaats en de herinrichting van het openbaar gebied.

Onderdeel van de aanvraag is een Boom Effect Analyse. Bij de inrichting van het openbaar gebied is verder nadrukkelijk rekening gehouden met het behoud van een aantal bestaande bomen. Het schetsontwerp is hierop aangepast, bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan zal daar ook rekening mee gehouden worden. In de Boom Effect Analyse wordt verder aandacht besteed aan het behoud van bomen in de directe omgeving van de bouwplaats, zodat deze tijdens de bouwfase geen schade oplopen.

Voor de herinrichting van het openbaar gebied geldt ten slotte het uitgangspunt dat de nieuwe inrichting zal bijdragen aan de compensatie van de groene en de ecologische kwaliteit. De uitwerking van dat inrichtingsplan wordt verzorgd door de gemeente en maakt geen onderdeel uit van de vergunningaanvraag en onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

De aanleg van de parkeerplaatsen en de infiltratieoplossing in het openbaar gebied zijn ook onderdeel van het inrichtingsplan.



Afbeelding 2.5 Nieuwe situatie met bestaande en te kappen bomen

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Voor het projectgebied zijn geen rijksbelangen aan de orde. Het plan betreft wel een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat een ladder-toets moet worden uitgevoerd.

Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Ten aanzien hiervan wordt het navolgende overwogen.

De provinciale structuurvisie geeft aan dat er een opgave is van 68.000 woningen (2013-2028), waarvan 2/3e deel op binnenstedelijke locaties. De regio Utrecht heeft een opgave van ruim 40.000 woningen (2013-2028). De gemeente Zeist kent tot 2025 een opgave van 2.200 woningen. De regionale beleidsstukken benadrukken de noodzaak tot een fors bouwprogramma: 65.000 woningen tussen 2015 en 2030.

In het kader van de Woonvisie (zie hierna paragraaf 3.3.2) is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte in Zeist. De bestaande woningvoorraad in Zeist bedraagt ruim 28.000 woningen. Het merendeel daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Zeist de komende jaren zal toenemen tot in ieder geval 2030. Naast ontgroening en vergrijzing, gaat ook het proces van verdere individualisering door. Met name de groei van het aantal (oudere) alleenstaanden heeft een sterke invloed op de geschiktheid van de woningvoorraad. Als gevolg van de vergrijzing, waarbij ouderen in inkomen achteruit gaan, is er sprake van een daling van de besteedbare inkomens. De aantrekkende woningmarkt en de achtergebleven productie van woningen vraagt om de realisatie van extra woningen. In de gemeente Zeist zijn veel woningbouwprojecten in voorbereiding. Naast de lopende projecten is er een beperkt aantal bouwplannen waar de gemeente een belangrijke rol speelt. Deze projecten zijn volkshuisvestelijk van belang en geven continuïteit aan de gewenste herstructurering van wijken.

De meest recente provinciale woningmarktmonitor laat zien dat de capaciteit van harde en zachte plannen niet voldoende is om te voldoen aan de woningbouwopgave; er is dus nog ruimte in de planning. De regionale woningmarktmonitor verwacht dat de woningbouw de komende jaren weer fors aantrekt, dit is een inhaalslag. Uit het gemeentelijke woningbouwprogramma blijkt dat de totale capaciteit van plannen ca. 1.600 woningen is. Aangezien in de gemeente 100 tot 135 woningen per jaar worden gebouwd, dus ca. 1.500 tot ca. 2.000 in de periode tot 2030, wordt hier met het bestaande programma dus een minimale invulling aan gegeven. Er is dus nog ruimte in de woningbouwplanning. Wat betreft de actuele woningbehoefte blijkt uit de woningmarktmonitor van de provincie dat er een duidelijk behoefte is aan woningen. Het PRS-programma (de planopgave) is nog ruim 11.000 woningen hoger dan het aanwezige planaanbod 2013-2028.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat er in het gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte is voor het toevoegen van onderhavig plan van 24 woningen. De bestaande programmering vult immers nog niet geheel de gemeentelijke woningbouwopgave. Het bouwplan voorziet dus in een actuele woningbouwbehoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. Gelet op actuele ontwikkelingen op bijvoorbeeld de woningmarkt worden de PRS en de PRV elke vier jaar herijkt. De huidige herijking van de PRS en PRV is op 12 december 2016 door Provinciale Staten vastgesteld.

Het provinciaal beleid is erop gericht de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daarop gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor haar ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

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

Vanuit waar de provincie staat, leiden deze pijlers onder andere tot de opgave de provincie Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats met daarbij met accent op binnenstedelijke ontwikkeling. De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Een andere opgave is het voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen

Gelet op het inbreidingskarakter van de voorgenomen ontwikkeling en de behoefte die er is aan de te realiseren huurwoningen kan gesteld worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening (Herijking 2016)

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. Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen). De planlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied, zie afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1 Planlocatie in stedelijke gebied

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Groenstructuurplan (2011)

In 2011 is het groenstructuurplan Groen (voor) Zeist vastgesteld. Dit structuurplan schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het heeft een looptijd van 10 jaar. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen.

Het groen in Zeist is fysiek en maatschappelijk belangrijk. Het levert een bijdrage aan een aangenaam en gezond woon- en verblijfsklimaat, het herbergt natuurwaarden en speelt een aanzienlijke rol in sociaal en maatschappelijk welbevinden. Inwoners van Zeist ervaren dat ook zo en hebben natuur en landschap als één van de kernwaarden van Zeist benoemd.

Verzetswijk

Wat betreft het groen in de Verzetswijk geldt dat de grove den en berk kenmerkende soorten zijn. De buurt heeft daardoor een bijzondere sfeer. Er is veel contrast tussen het functionele en rechtlijnige karakter van de bebouwing en het natuurlijke van het groen, dit komt voornamelijk bij de middelhoogbouw tot uitdrukking. Bij de laagbouw is er meer sprake van traditionele groene invulling: trottoirs met straatbomen en groenvakken op de kopgevels. Veel straten zijn erg kaal. Als er bomen staan, zijn ze meestal kwarrig en klein (overwegend 3e grootte). Doelstelling voor de wijk is onder andere het natuurlijk en functioneel groen koesteren en veel aandacht besteden aan bomen in de openbare ruimte als factor om evenwicht te brengen in het drie-dimensionale beeld in de buurt. Zoals hiervoor aangegeven in paragraaf 2.2 is hiermee bij het opstellen van het inrichtingsplan rekening gehouden. Bij de inrichting van het openbaar gebied blijft een aantal bestaande bomen behouden. Verder geldt voor de herinrichting van het openbaar gebied het uitgangspunt dat de nieuwe inrichting zal bijdragen aan de compensatie van de groene en de ecologische kwaliteit.

3.3.2 Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de raad de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Ten aanzien van onderhavige planontwikkeling is de keuze '7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop' van belang.

De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Getallen zijn niet het uitgangspunt. Bouwen en wonen zijn voor Zeist gevoelige onderwerpen. De discussie is de afgelopen jaren scherp gevoerd. In veel gevallen kan transformatie en woningbouw tot de gewenste doorstroming en het evenwicht op de woningmarkt leiden. Vaak kan het echter ook een aantasting betekenen van de kernwaarden. Dat spanningsveld is op te lossen via maatwerk en locatiespecifieke randvoorwaarden. Kwaliteit staat hierbij centraal, en het aantal woningen volgt pas na de kwaliteit. En de woningen die men bouwt staan vooral ten dienste van de groepen die in Zeist de grootste druk kennen: de middeninkomens, starters en senioren. 'Maatwerk' betekent ook dat appartementenbouw op veel locaties waar nu laagbouw domineert, niet wenselijk is, bijvoorbeeld aan de Slotlaan of rondom het Wilhelminapark. Op plekken waar al hoger is gebouwd kan nieuwbouw daar prima bij aansluiten, bijvoorbeeld op de Arnhemse Bovenweg, in het centrum of bij Vollenhove.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij genoemde gemeentelijke keuze. Het gaat om woningbouw waar vraag naar is en het complex sluit aan bij omliggende bebouwing.

3.3.3 Woonvisie Zeist (2016)

In 2016 heeft de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. De woonvisie doet uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist. In de Woonvisie is gekozen voor de volgende thema's:

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

De woonvisie is opgesteld als afspiegeling van de behoeften die er zijn in de samenleving. Dit heeft de gemeente onder andere gedaan door met woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk het onderdeel sociale huur op te stellen, zodat dit onderdeel een bruikbare basis is voor toekomstige prestatieafspraken. Wat betreft de sociale huurmarkt geldt dat de druk groot blijft. De wachtlijsten blijven lang en wat vooral opvalt is de toenemende vraag van bijzondere doelgroepen die een betaalbare woning zoeken. Het gaat dan bijvoorbeeld om personen met een verblijfstatus (vluchtelingen), uitstroom vanuit instellingen en mensen die tijdelijk woonruimte zoeken na relatiebeëindiging.

De gemeente streeft naar kwalitatieve vernieuwing van de voorraad door nieuwbouw en renovatie. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwbouw is gericht op kleine, betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Daarbij gaat het niet om een oplossing voor één doelgroep (zoals ouderen), maar wordt ingezet op gemixte projecten. Nieuwbouwwoningen hoeven niet groot te zijn, betaalbaarheid is essentieel. Het voorliggende bouwplan voldoet aan deze uitgangspunten.

3.3.4 Versnellingsopgave Huisvesting (2017)

In Zeist groeit de groep mensen die starten of herstarten op de woningmarkt. Dit zijn vooral mensen uit Zeist die zelfstandig willen gaan wonen of uit de omgeving die zich in Zeist willen vestigen, mensen uit zorginstellingen die zelfstandig gaan wonen zoals jongeren, studenten en gescheiden mensen. Om de druk op de reguliere woningmarkt tijdelijk te verlichten en hiermee ruimte te bieden voor structurele oplossingen voor genoemde doelgroepen worden de komende vijf jaar (gerekend vanaf 2017) bestaande huisvestingsprojecten zo mogelijk versneld en tijdelijke huisvestingsoplossingen gezocht. Deze vijf jaar gaat de gemeente ieder jaar 500 mensen extra huisvesten. Een uitdaging waarvoor de gemeente en de woningbouwcorporaties de handen ineen hebben geslagen. Op 24 januari 2017 heeft de raad hiermee ingestemd en de Versnellingsopgave Huisvesting vastgesteld. Het doel is om zo snel mogelijk méér sociale en middeldure huurwoningen te krijgen in de gemeente

De tijdelijke versnelling van de huisvestingsopgave gaat uit van een versnelling van bestaande woningbouwprojecten in de sociale sector, creëren van tijdelijke woonruimte waar mogelijk en transformatie van leegstaande panden in sociale huurwoningen. Dit vraagt om een goede afstemming tussen gemeente, woningaanbieders en woningcorporaties op de ontwikkelingen in de samenleving.

De voorgenomen nieuwbouw richt zich op doorstroming binnen de wijk met een tweeledig doel:

1. Senioren die in eengezinswoningen wonen in de Verzetswijk van de Woningbouwvereniging Zeist en Woongoed Zeist een passende woning aanbieden in hun vertrouwde omgeving (wijk).
2. De vrijgekomen (gerenoveerde) eengezinswoningen beschikbaar stellen aan jonge gezinnen.

3.3.5 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht geldt dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van lid 3 geldt dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Ten aanzien hiervan geldt dat de raad op 7 november 2017 het volgende heeft besloten:

'Woningbouwprojecten met minimaal 50% sociale (tot € 710,68) en/of middeldure (€ 710,68 tot 900,-) huur die niet passen in het bestemmingsplan en waarvoor geen omgevingsvergunning

ingevolge artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR) kan worden verleend, maar wel voldoen aan de gemeentelijke beleidskaders, tot 1 januari 2021 aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen (Wabo).'

Nu het bouwplan uit gaat van 100% sociale huurwoningen kan gebruik worden gemaakt van deze algemene verklaring van geen bedenkingen en is geen apart raadsbesluit nodig.

3.3.6 Brede MilieuvisieZeist

De Brede Milieuvisie Zeist is op 4 oktober 2016 door de raad 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 van uit 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 4 van deze toelichting worden alle relevante milieuaspecten beschreven in relatie tot het plangebied.

3.3.7 Parkeerbeleidsnota Zeist

In de parkeerbeleidsnota zijn parkeernormen opgenomen gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Voor woningen geldt dat het aantal parkeerplaatsen per woning afhankelijk is van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. Bij dure woningen ligt de parkeerbehoefte in het algemeen hoger dan bij goedkopere woningen. Dit hangt nauw samen met toenemend autobezit bij hogere inkomensklassen. In de onderstaande tabel zijn de gemeentelijke parkeernormen voor woningen weergegeven.

Parkeernormen bij woning

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Afbeelding 3.2 Gemeentelijke parkeernormen

Uitgangspunt bij het hanteren van de parkeernormen is dat het aantal parkeerplaatsen overeenstemt met de (verwachte) parkeerbehoefte. Bij nieuwbouwprojecten (uitleg) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, voor zowel bewoners als bezoekers. Hetzelfde geldt voor nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding).

Het is de taak van de projectontwikkelaar om aan de geldende parkeernormen te voldoen. Echter, in bijzondere gevallen -met name in het stedelijk kerngebied en de schil- kan het voorkomen dat er onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dit kan te maken hebben met het ontbreken van voldoende fysieke ruimte in, onder of rond de bebouwing of het niet kunnen realiseren van een goede ontsluiting. Wanneer er binnen een project niet genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen

worden, kan de gemeente besluiten een vrijstelling te verlenen voor de bouw van deze parkeerplaatsen. Aan deze vrijstelling worden wel twee voorwaarden gesteld. Allereerst dienen in de directe omgeving voldoende vrije parkeermogelijkheden aanwezig te zijn om de overloop op te vangen. Hiernaast is er een financiële voorwaarde, in de vorm van een storting aan het Parkeerfonds per niet gerealiseerde parkeerplaats. De opzet van dit parkeerfonds inclusief de hoogte van de storting en de wijze waarop de gelden zullen worden aangewend zal nader worden uitgewerkt. Paragraaf 4.3 gaat nader in op het aspect parkeren en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen alle relevante omgevingsaspecten aan de orde.

4.2 Geluid

4.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder (verder: 'de wet') bevindt zich aan weerszijden van een weg, vanaf de as van de weg, een geluidszone. Uitgezonderd zijn wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied alsmede wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. De zonebreedte is afhankelijk van de aard van de weg en het aantal rijstroken (zie afbeelding 4.1).

Voorafgaand aan de bouw van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

soort weg		zonebreedte in m
stedelijk	1 of 2 rijstro(o)k(en)	200
	3 of meer rijstroken	350
buitenstedelijk	1 of 2 rijstro(o)k(en)	250
	3 of 4 rijstroken	400
	5 of meer rijstroken	600

Tabel 4.1 Zonebreedte langs wegen, gemeten van de kant van de weg

4.2.2 Onderzoek

Ter onderbouwing van de vergunningsaanvraag is onderzoek gedaan naar de toekomstige geluidsbelasting die de te projecteren woningen zullen ondervinden vanwege de rijksweg A28 en de Dijnselburgerlaan, zie bijlage 1. De overige wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn niet gezoneerd, zodat hiervoor op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht bestaat. Omdat het gaat om erftoegangswegen, die naar hun aard daadwerkelijk autoluw zijn, is hiervan geen relevante geluidsbelasting te verwachten. Aan deze wegen wordt in voorliggend onderzoek derhalve geen nadere aandacht besteed.

4.2.3 Resultaten en bespreking

Algemeen

De berekende geluidsbelastingen zijn opgenomen in bijlage 4 van het akoestisch onderzoek. De hoogste berekende geluidsbelasting vanwege de A28 en de Dijnselburgerlaan bedraagt respectievelijk 57 en 48 dB. Daarmee wordt vanwege de A28 zowel de wettelijke grenswaarde van 48 dB als de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 53 dB overschreden. De geluidsbelasting vanwege de Dijnselburgerlaan is lager dan 48 dB en vormt voor de realisatie van het plan derhalve geen belemmering.

Overschrijding vanwege de A28

Geluidsbelastingen hoger dan 53 dB doen zich voor ter plaatse van de noordgevel van de derde verdieping. Voor de geluidsbelastingen van de eerste en tweede verdieping, welke variëren van 50 tot 53 dB, kan onder voorwaarden ontheffing worden verleend. Ter plaatse van de begane grond veroorzaakt de A28 geen overschrijdingen.

Afgezien van het feit dat de A28 ter hoogte van het bouwplan reeds is voorzien van een stil wegdek (tweelaags ZOAB) én de weg deels aan het zicht wordt onttrokken door de aanwezige geluidsschermen, kan worden gesteld dat het, gelet op de omvang van het bouwplan, hoe dan ook financieel bezwaarlijk is de betreffende geluidsbelasting verder te reduceren middels bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Er dient dan ook een nadere analyse van maatregelen op gebouwniveau plaats te vinden.

Het is niet mogelijk (en evenmin wenselijk) dat de noordgevel van de derde verdieping wordt uitgevoerd zonder te openen delen, enerzijds omdat de woningen via deze kant worden ontsloten en anderzijds omdat de daar aanwezige slaapkamers gespuid moeten kunnen worden door middel van een te openen raam. Het is daarom noodzakelijk dat de geluidsbelasting van deze gevel wordt gereduceerd tot een legaliseerbare waarde, i.e. =53 dB. Namens de gemeente Zeist heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht aangegeven dat de daartoe benodigde inspanning mag worden beperkt tot de geluidsbelasting van de slaapkamers, en dat de rest van de gevel mag worden beschouwd als zijnde uitgevoerd zonder te openen delen ('doof'). De betreffende geveldelen, waaronder de voordeuren van de woningen, zijn daarmee uitgezonderd van toetsing aan de wettelijke grenswaarden. Ten aanzien van de voordeuren stelt de Omgevingsdienst zich op het standpunt dat daarachter een van de verblijfsgebieden afgesloten verkeersruimte is gelegen, zodat tussen de buitenlucht en de geluidsgevoelige ruimten ten minste twee deuren aanwezig zijn en in die ruimten een aanvaardbaar geluidsniveau resteert.

De woningbouwvereniging heeft besloten de ramen in de noordgevel van de derde verdieping te voorzien van een transparant gevelscherm in combinatie met één of meerdere geluidsabsorberende cassette(s). Informatie van leverancier Metaglas laat zien dat met de soberste uitvoering van deze voorzetconstructie de geluidsbelasting met 4 à 5 dB wordt gereduceerd. Daarmee wordt zonder meer voldaan aan de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 53 dB vanwege de A28.

Ten aanzien van de voorwaarden die de gemeente Zeist verbindt aan de vaststelling van hogere grenswaarden kan worden opgemerkt dat alle betrokken woningen beschikken over:

- ten minste één gevel waarvan de geluidsbelasting niet hoger is dan 48 dB vanwege de relevante te onderscheiden geluidsbronnen (A28, Dijnseburgerlaan);
- meerdere verblijfsruimten aan de geluidsluwe (zuid)zijde;
- een buitenruimte aan de geluidsluwe (zuid)zijde.

4.2.4 Cumulatie

Het beleid van de gemeente schrijft voor dat de karakteristieke geluidwering van de nieuwbouw wordt gebaseerd op de gecumuleerde geluidsbelasting. In verband hiermee is in navolging van voorgaand onderzoek tevens de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de A28 en de Dijnseburgerlaan inzichtelijk gemaakt, zie bijlage 2.

Uitgangspunten

In deze notitie wordt met de gecumuleerde geluidsbelasting eenvoudigweg de som van de respectieve geluidsbelastingen zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder bedoeld. Er is geen relatie met de voorwaarde uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 dat sprake moet zijn van zogenoemde 'relevante blootstelling aan meerdere bronnen'. Voor een toelichting op de overige uitgangspunten wordt verwezen naar voornoemde rapportage. De ligging van de beoordelingspunten is volledigheidshalve overgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Resultaten

De berekende gecumuleerde geluidsbelastingen zijn weergegeven in bijlage 2 van de notitie, zowel in de plattegrond als, onafgerond, in tabelvorm. Ter plaatse van de ramen in de noordgevel van de derde verdieping vallen de gecumuleerde geluidsbelastingen ten minste 4 dB lager uit in verband met de toepassing van een gevelscherm aldaar. Verder wordt aangetekend dat de software niet afrondt conform artikel 1.3 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (zie rekenposities 11_A en 14_A). Dat is in dit verband ook niet strikt noodzakelijk. De betreffende gevels zijn overigens niet van belang in het kader van onderzoek naar de karakteristieke geluidwering.

4.2.5 Conclusie

In verband met de geconstateerde overschrijdingen vanwege de A28 dient de gemeente voor het bouwplan hogere grenswaarden vast te stellen, zie tabel 4.2.

omschrijving	hogere grenswaarde in dB	aantal
appartement 1 ^e verdieping	50	3
appartement 1 ^e verdieping	51	2
appartement 1 ^e verdieping	52	1
appartement 2 ^e verdieping	53	6
appartement 3 ^e verdieping	53	6

Tabel 4.2 Vast te stellen hogere grenswaarde vanwege de A28

Ter onderbouwing van het verzoek om vaststelling van hogere grenswaarden kan het volgende worden aangevoerd:

1. het middels bron- en/of overdrachtsmaatregelen verder reduceren van de geluidsbelasting vanwege de A28 stuit op bezwaren van financiële aard;
2. er worden aanvullende maatregelen op gebouwniveau getroffen, waardoor de geluidsbelasting van de hoogst geluidsbelaste woningen met ten minste 4 dB wordt gereduceerd;
3. alle ontheffingsgevallen beschikken over een geluidsluwe zijde waaraan meerdere verblijfsruimten én een buitenruimte zijn gelegen.

In aanvulling op de genoemde ontheffingscriteria vereist het gemeentelijke geluidsbeleid dat het balkon van een woning waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, is voorzien van een geluidsabsorberend plafond. Hiermee dient bij de detaillering van de balkons rekening te worden gehouden.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De planlocatie wordt ontsloten via de Leendert Edelmanlaan. Gelet op het aantal van 24 woningen en uitgaande van een gemiddeld aantal verkeersbeweging van 5,8 per woning per dag (volgens CROW) leidt de planontwikkeling tot een toename van circa 140 mvt/etm. De Leendert Edelmanlaan en Cornelis Vlotlaan zijn erftoegangswegen waar een maximum snelheid van 30km/u geldt. Uit de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgegeven door het CROW volgt dat een verkeersintensiteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per dag (mvt/etm) in een 30 km/u-zone acceptabel is. Gelet op de intensiteiten van de nabijgelegen Dijnselburgerlaan, die als buurtontsluitingsweg kan worden gekenmerkt en waarop meerdere erftoegangswegen (indirect) op uit komen, zal de verkeersintensiteit van de Leendert Edelmanlaan en Cornelis Vlotlaan ruimschoots onder de genoemde 5.000 mvt/etm zal liggen. De genoemde toename van 140 verkeersbewegingen kan dan ook worden beschouwd als een niet-relevante toename. Een toename van verkeersbewegingen vormt dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3.2 Parkeren

Bij de nieuwbouw van een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, dient op eigen terrein dan wel in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Bij de vraag of sprake is van voldoende parkeergelegenheid dient aansluiting te worden gezocht bij de gemeentelijke parkeernormen. Voor goedkope woningen hanteert de gemeente in principe een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.

De beoogde woningen komen in het lage segment te liggen en zullen qua oppervlakte (ongeveer 60m²) met name geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. De beoogde doelgroep is senioren. Het is dan ook de verwachting dat het gemiddelde autobezit per huishouden niet hoger zal liggen dan één auto per huishouden. Een lagere parkeernorm wordt dan ook als acceptabel gezien, mits is aangetoond dat voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Dit moet blijken uit een parkeeronderzoek.

Voorwaarde principebesluit

Met inachtneming van het vorenstaande is ten aanzien van parkeren aan het principebesluit van 13 maart 2018 de volgende voorwaarden verbonden: 'Een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning te hanteren, mits aangetoond is dat er voldoende parkeercapaciteit in de omgeving is en vastgelegd wordt dat als blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving onevenredig toeneemt binnen vijf jaar, alsnog over

gegaan wordt tot het aanleggen van de extra parkeerplaatsen tot een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.'

Parkeeronderzoek

Conform het principebesluit is een parkeeronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. Het doel van dit parkeeronderzoek is om te inventariseren hoeveel gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeervoorzieningen rondom de geplande nieuwbouw. Uit dit onderzoek blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied 63 parkeerplaatsen aanwezig zijn en op de verschillende telmomenten nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Nu sprake is van representatieve tellingen en 32 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd, kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende formele en ook informele parkeerplaatsen (restcapaciteit voor straatparkeerplaatsen) in de omgeving zijn. Dit betekent dat een voorlopige parkeernorm van de nieuwe ontwikkeling van 1,3 kan worden gehanteerd. Hiermee neemt de parkeerdruk niet (onevenredig) toe en zijn geen problemen te verwachten. Mochten er in de toekomst toch parkeerproblemen ontstaan, kunnen in de omgeving extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvoor is in de grondexploitatie geld gereserveerd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nIBM, zijn vastgelegd in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Situatie

Het plan betreft de nieuwbouw van 24 woningen aan de Cornelis Vlotlaan. 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 de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien 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 luchtkwaliteitkaarten uit het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht.

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

Soort stof	Concentratie 2025	Wettelijke grenswaarde jaargemiddelde
Stikstofdioxide	16-18 µg/m ³	40 µg/m ³
Fijn stof	20-22 µg/m ³	40 µg/m ³
Zeer fijn stof	12-13 µg/m ³	25 µg/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.

4.4.3 Conclusie

De ontwikkeling van 24 woningen draagt niet in betekenende 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 is gegarandeerd.

4.5 Bodem

4.5.1 Verkennend bodemonderzoek

Ter plaatse van de planlocatie heeft Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. Dit verkennend bodemonderzoek heeft ten doel het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het kader van de voorgenomen overdracht en ontwikkeling van de planlocatie. Op basis van de verkregen gegevens uit het vooronderzoek is naar voren gekomen dat ter plaatse van / nabij de onderzoekslocatie in het verleden reeds enkele bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, waarbij geen noemenswaardige bodemverontreinigingen zijn aangetoond. Op basis van oude luchtfoto's en topografische kaarten zijn er geen verdenkingen voor de aanwezigheid van bodemverontreinigingen op de locatie.

Het grondwater bevindt zich op een diepte > 5 m-mv. Onderzoek naar het grondwater is in dit geval derhalve niet noodzakelijk. Wel dient opgemerkt te worden dat het diepere grondwater in een groot deel van het stedelijk gebied verontreinigingen met o.a. VOCI bevat. Deze grootschalige verontreiniging wordt gemonitord en geeft geen beperking voor een eventuele herinrichting van de locatie. Voor het onderzoek is een strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd. Verdeeld over de locatie zijn in totaal 11 boringen (B01 t/m B11) verricht. Tot de geboorde diepte van 2 m-mv is enkel zandgrond aangetroffen. Enkel ter plaatse van boring B03 is in de bovengrond zwakke bijmenging met ongedefinieerd puin waargenomen, waarna besloten is om hier een extra gat (G03) te graven (0,3 x 0,3 x 0,8 meter) en aanvullend te bepalen of de plaatselijk aangetroffen puinbijmengingen (circa 1,3 % massapercentage) gepaard gaan met een verontreiniging met asbest.

Met uitzondering van de zwakke puinbijmenging ter plaatse van boring B03 zijn er verder geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie. Er zijn in totaal 4 grond(meng)monsters samengesteld: M1 en AMM1 van de puinhoudende zandige bovengrond ter plaatse van boring B03, MM2 van de zintuiglijk schone zandige bovengrond op het overige deel van de locatie en MM3 van de zintuiglijk schone zandige ondergrond. De grond(meng)monsters M1, MM2 en MM3 zijn op het laboratorium conform AS3000 voorbehandeld en geanalyseerd op de standaard analysepakketten voor grond. Het grondmengmonster AMM1 is op het laboratorium conform AS3000 voorbehandeld en conform de NEN 5898 geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

4.5.2 Conclusies

De geanalyseerde grondmengmonsters M1, MM2 en MM3 van de zandige boven- en ondergrond op de locatie blijken allen te voldoen aan de generieke achtergrondwaarde. Visueel is geen asbestverdacht materiaal (fractie > 20 mm) in de opgegraven puinhoudende grond ter plaatse van G03 waargenomen. Analytisch is in de fractie < 20 mm (grondmengmonster AMM1) geen asbest aangetoond boven de detectiegrens. Visuele inspectie van het maaiveld bleek vanwege de hoeveelheid begroeiing niet mogelijk te zijn. Aangezien in de actuele contactzone visueel en analytisch geen asbest aangetroffen is, bestaat er geen verdenking dat dit wel het geval zal zijn op het maaiveld.

4.5.3 Aanbevelingen

De kwaliteit van de bodem komt overeen met hetgeen wat op voorhand werd verwacht. Er zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging op de locatie. De situatie is vergelijkbaar met hetgeen tijdens voorgaande bodemonderzoeken is aangetoond. De aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geeft geen beperking voor een eventuele overdracht of ontwikkeling van de locatie.

Grondverzet

Bij grondverzet van-, of naar de onderzoeklocatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond vanaf de locatie kan mogelijk plaatsvinden op basis van de ontgravingskaart en de toepassingskaart van het gebied en/of op basis van de uitkomsten van onderhavig bodemonderzoek naar een BRL-SIKB 9335 erkende grondbank. Bij afvoer van grotere hoeveelheden grond wordt geadviseerd om een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uit te voeren. De verkregen resultaten van onderhavig onderzoek kunnen dan gebruikt worden ter bepaling van de te verwachte kwaliteit van de te keuren grond.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

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. Ter plaatse van de planlocatie geldt een lage verwachtingswaarde.

In het plangebied van het geldende bestemmingsplan Zeist Noord zijn gebieden aanwezig met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Alleen deze gebieden zijn beschermd door het geven van de aanduiding "gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde" of "gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde". Binnen deze aanduidingen is een aanlegvergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden opgenomen, evenals een rapportageplicht en een verplichting tot het treffen van technische maatregelen (waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden) gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Nu de planlocatie een lage verwachtingswaarde en ook geen nadere aanduiding heeft, hoeft verder geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Meldplicht

Hoewel voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt, kan nooit helemaal worden uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden alsnog archeologische vondsten worden gedaan. Dergelijke (toevals)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Zeist) worden gemeld.

4.6.2 Cultuurhistorie

De planlocatie heeft vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen bijzondere waarde. Vanuit dit oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.7 Water

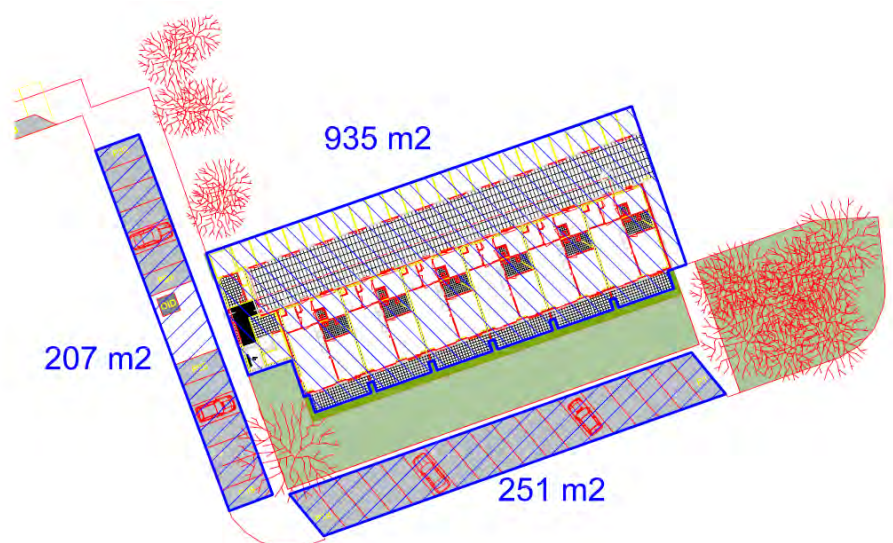
Watertoets

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Een initiatiefnemer is verplicht om bij een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Via www.dewatertoets.nl is de watertoets uitgevoerd en heeft overleg plaatsgevonden met de beheerder van gebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Toename verharding

Het bouwplan leidt tot een toename van verharding. Enerzijds als gevolg van de nieuwbouw (935m²), anderzijds door de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied (458m²), zie afbeelding 4.

Voor het bepalen van de compensatie is uitgegaan van een toename van verharding van ca. 840m². Dit is de toename van de woningen/entree/bergingen en de binnenplaats. De terrassen aan de achterzijde (balkonzijde) zijn niet meegerekend, deze worden aangesloten op de vuilwaterafvoer.



Afbeelding 4.1 Toename verharding

Uitgangspunt compensatie Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap hanteert de vuistregel dat bij een toename van verharding tussen 500m² en 10.000m² binnen stedelijk gebied 15% compensatie moet plaatsvinden. Deze 15% kan, in overleg met het Hoogheemraadschap, worden verlaagd indien er een mogelijkheid is om (deels) regenwater te infiltreren. Infiltratie betekent geen afvoer naar het oppervlaktewatersysteem en dus geen peilstijging in het oppervlaktewater. Hierbij geldt dat bij een infiltratiesysteem wordt uitgegaan van 45mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak. Wat betreft onderhavig bouwplan geldt dat geen sprake is van watercompensatie. Dit betekent dat de compensatie plaatsvindt door middel van infiltratie.

Infiltratie nieuwbouw

Voor de infiltratie van regenwater wat valt binnen het plangebied worden infiltratiekratten aangebracht onder de bestrating tussen het woongebouw en de bergingen op de grond die eigendom wordt van de woningbouwvereniging, zie afbeelding 4.2. Bij het bepalen van het aantal kratten is uitgegaan van voornoemde toename van verharding van ca. 840m² en een infiltratiecapaciteit van 45 mm per m². Dit betekent dat $(840 * 0,045 =) 37,8\text{m}^3$ is benodigd. Bij het plan wordt uitgegaan van de aanleg van $(45 + 48 =)$ is 93 stuks Wavin Q-BB kratten a netto 413 liter. Dit resulteert in een infiltratiecapaciteit van $38,41\text{m}^3$ netto inhoud. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap.



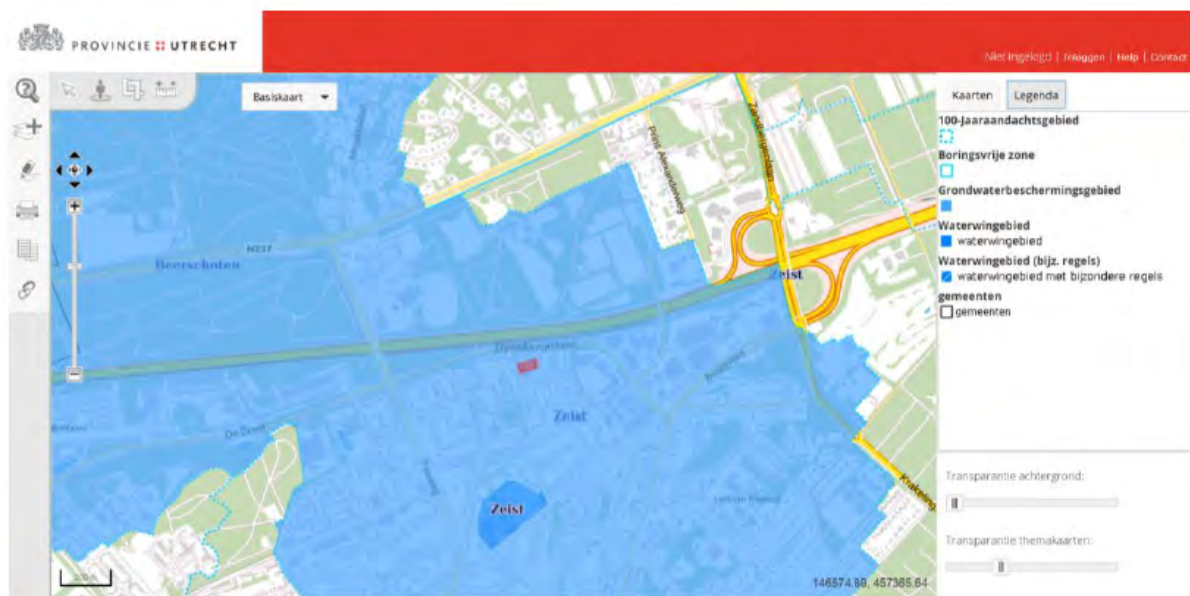
Afbeelding 4.2 Infiltratietekening

Infiltratie openbaar gebied

Voor de nieuwe parkeervakken in het openbaar gebied is eveneens infiltratie voorzien. Dit is verder een onderdeel van het openbare ruimteplan. De nieuwe parkeervakken worden aangelegd door de woningbouwvereniging voor rekening van de gemeente. De gemeente blijft eigenaar en beheerder van deze parkeervakken.

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Zeist, zie afbeelding 4.. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar PMV 2013 in artikel 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Bij de verdere planuitwerking wordt hiermee rekening gehouden.



Afbeelding 4.3 Planlocatie Cornelis Vlotlaan (rood) in grondwaterbeschermingsgebied Zeist (Bron: webkaart provincie Utrecht, grondwaterbeschermingsgebieden)

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

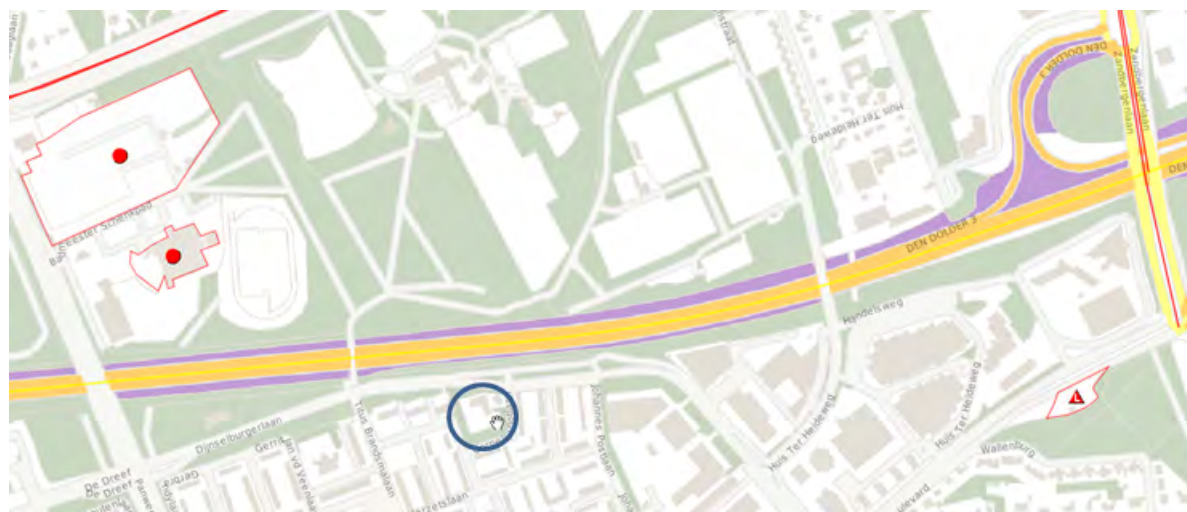
Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen.

4.8.2 Risicokaart

Op 21 augustus 2018 is www.risicokaart.nl geraadpleegd. Op de risicokaart zijn risicobronnen weergegeven, zoals opslag van gevaarlijke stoffen en veiligheidsafstanden.



Afbeelding 4.4 Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied (blauwe cirkel). Bron: www.risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

Binnen de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicovolle inrichtingen aanwezig:

- een LPG-tankstation aan de Boulevard 70 te Zeist, gelegen op een afstand van circa 850 meter van de planlocatie;
- Recreatiepark Dijnselburg, Badmeester Schenkpad 1 te Zeist, gelegen op een afstand van circa 590 meter van de planlocatie;
- Zwembad Dijnselburg, Badmeester Schenkpad 8 te Zeist, gelegen op een afstand van circa 470 meter van de planlocatie.

Gelet op de vermelde afstanden vormt de afwezigheid van deze inrichtingen ruimtelijk geen belemmeringen op. Daarnaast zijn er ook geen bronnen van elektromagnetische stralingen gelegen in de omgeving van het plan. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

A28

Uit de bijlage van de Regeling Basisnet blijkt dat vanwege de A28 bij de dichtbij het plangebied gelegen afrit 3 (Den Dolder) een PR 10-6 contour van 13 meter bestaat. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In de toelichting bij het moederplan Zeist Noord is aangegeven dat het groepsrisico nergens de oriëntatiewaarde overschrijdt en voor het grootste deel van het wegtraject aanzienlijk lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW). Uitzonderingen hierop zijn de wegvakken km 4,0 – 5,0 km, waar het groepsrisico 0,93 maal de OW bedraagt en het wegvak 8,0 – 9,0 met een groepsrisico van 0,37 maal de OW. De planlocatie is gelegen tussen wegvak 7,0 - 8,0. Hier is sprake van een overschrijding van 0,03. Met opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan voor de nieuwbouw van 10 woningen is reeds geoordeeld dat op dit punt sprake is van een aanvaardbare situatie. In het voorliggende plan gaat het om 24 woningen. Gelet op het feit dat het om nieuwbouw gaat binnen een bestaande woonwijk kan de nieuwe situatie als aanvaardbaar worden beschouwd en vormt de ligging nabij de A28 geen belemmering.

N237 en N328

De Amersfoortseweg (N237) en de Dolderseweg (N328) zijn aangeduid als routing voor kleinschalige en lokaal transport voor gevaarlijke stoffen over de weg. Deze wegen liggen op een afstand van respectievelijk circa 750 meter en één kilometer van het plangebied. Omdat de omvang van het transport zeer beperkt en kleinschalig is, levert dit ruimtelijk geen beperkingen op.

Spoortransport

Ten noorden van het plangebied, op bijna 4 kilometer, is het spoortraject Utrecht-Amersfoort gelegen. Op grond van het Basisnet Spoor is het betreffende spoortraject niet aangewezen als zijnde een traject waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoortraject lever geen externe veiligheidsrisico's op.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied, op circa 1,3 kilometer afstand, is een ondergrondse buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) aanwezig. De PR 10-6 risicocontour bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is conform bijlage 6 van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' gesteld op 65 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone. Een nadere onderbouwing is derhalve niet nodig.

4.9 Milieuzonering

4.9.1 Wettelijk kader

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare voorwaarden zich te ontwikkelen of te vestigen. In de VNG handreiking "Bedrijven en Milieuzonering (2009)" staan richtafstanden tot gevoelige bestemmingen op basis van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Ten aanzien van het aspect milieuzonering geldt het volgende.

4.9.2 Situatie

Naast het plangebied geldt de bestemming Maatschappelijk. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen toegestaan. In de huidige situatie is op de locatie een kinderdagverblijf c.q. buitenschoolse opvang gevestigd. In de VNG handreiking wordt een kinderdagverblijf aangemerkt als activiteiten behorend tot milieucategorie 2. Voor dergelijke activiteiten wordt in de handreiking uit het oogpunt van geluidhinder in een rustige woonwijk een kortste afstand aanbevolen tussen deze activiteit en woningen van 30 meter.

De afstand tussen het nieuwe appartementencomplex en het gebouw waarin de kinderopvang en de buitenschoolse opvang zijn gevestigd, bedraagt minder dan 30 meter. Aan de in de handreiking aanbevolen afstand wordt derhalve niet voldaan. Niettemin kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat kan worden afgeweken van de richtafstanden. Dit vanwege het volgende:

- In de bestaande situatie geldt dat ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex net als bij het kinderdagverblijf de bestemming Maatschappelijk geldt. Hier is dus al een geluidgevoelige functie, zoals een voorziening voor bejaardenzorg tot aan de perceelsgrens toegestaan. Per saldo wordt

het in de nieuwe situatie beter doordat er een afstand tot de perceelsgrens wordt aangehouden, er bergingen worden geplaatst (zie hierna) en het een reguliere woonfunctie betreft.

- Tussen het kinderdagverblijf en de woningen worden bergingen gerealiseerd met een hoogte van 3 meter. Deze functioneren als een geluidsscherm en hebben dus een geluidbeperkende werking.
- Bij de inrichting van de woningen is rekening gehouden met het geluidsaspect door de woonkamer en de buitenruimte aan de zijde van de Cornelis Vlotlaan (voorzijde) te situeren. Achter de door het kinderdagverblijf geluidsbelaste noordgevel bevinden zich verblijfsruimten (slaapkamers) die doorgaans niet worden gebruikt gedurende de openingstijden van het kinderdagverblijf.
- De ramen in de noordgevel van de derde verdieping worden voorzien van een transparant gevelscherm in combinatie met één of meerdere geluidsabsorberende cassette(s). Informatie van leverancier Metaglas laat zien dat met de soberste uitvoering van deze voorzetconstructie de geluidsbelasting met 4 à 5 dB wordt gereduceerd.
- De activiteiten van de kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang vinden overdag van 7:30 tot 18:30 plaats, het gebruik van het buitenterrein gedurende slechts een deel van deze periode. Enig omgevingsgeluid zal juist op deze momenten eerder door bewoners worden geaccepteerd. Hierdoor is de impact beperkt en is de nieuwbouw ruimtelijk goed inpasbaar.

4.9.3 Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat met de te treffen maatregelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat kan worden afgeweken van de richtafstanden.

4.10 Ecologie

4.10.1 Inleiding

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer een natuurtoets laten uitvoeren, zie bijlage 5. De aanleiding voor het maken van een natuurtoets is de noodzaak en de wens om vooraf uit te sluiten dat door het project natuurwaarden aangetast kunnen worden. Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling kan invloed hebben op de bepalingen in de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten in Nederland. Overtreding van de verbodsbepalingen ten aanzien van streng beschermde soorten vereist mogelijk een ontheffing.

De Natuurtoets geeft antwoord op onderstaande vragen:

1. Komen er natuurwaarden voor, waarvoor het noodzakelijk is om een uitgebreide natuurtoets met mitigatieplan te laten uitvoeren om te beoordelen in hoeverre het project handelingen bevat die in strijd zijn met de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (soortbescherming).
2. Zijn er mogelijke effecten op de Natura 2000-instandhoudingsdoelen waardoor er een passende beoordeling gemaakt moet worden (gebiedsbescherming / Wet natuurbescherming).

4.10.2 Inventarisatie

Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied voor de Wet natuurbescherming beperkt zich tot de percelen waarop de ingreep plaatsvindt en de directe omgeving (zie afbeelding 1.1). Voor de effecten op Natura 2000-gebieden is ook gekeken naar het aspect externe werking. Het onderzoeksgebied is weergegeven in afbeelding 4.5. Dit gebied sluit goed aan bij het voorliggende plan.



Afbeelding 4.5 Ligging onderzoeksgebied (zwarte driehoek) / plangebied (rood lijntje)

Veldonderzoek

In het kader van de natuurtoets heeft een veldonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt het volgende.

Vogels

Het plangebied bestaat vooral uit bomen en opslag van jonge bomen. Er zijn in de bomen geen holtes aangetroffen waarin vogels kunnen nestelen, wel is de boomlaag en de onderbegroeiing geschikt voor middelgrote en kleine zangvogels om in te broeden. Tijdens het veldbezoek op 13 juni 2017 zaten er alleen Merels te zingen en er zat een Houtduif. In het bos lag verder nog een kadaver van een dode Houtduif. In de directe omgeving wel waarnemingen van Boomklever, Vink, Winterkoning, Roodborst, Pimpelmees en Koolmees.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen en vliegroutes op basis van expert judgement. De aanwezige bomen zijn geïnspecteerd en beoordeeld op geschiktheid voor vleermuizen. Er zijn geen bomen aangetroffen met geschikte holtes voor vleermuizen. Er gaan geen verblijfplaatsen verloren.

In het kader van een andere opdracht heeft Fopma NatuurAdvies in dit gebied drie maal met een batdetector gekeken naar het voorkomen van vleermuizen en het gebruik van het gebied. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op 18 mei 2017, 21 mei 2017 en 15 juni 2017. Uit dit onderzoek werd bekend dat Gewone dwergvleermuizen vooral het gebied gebruiken om te foerageren. Door de bouw van de 24 appartementen wordt het gebied wel ongeschikter (door lichtuitstraling vanuit de woningen) als foerageergebied, maar in de directe omgeving van de Dijnselburgerlaan blijft er voldoende foerageergebied voor de Gewone dwergvleermuis over. De bestaande bomenstructuur blijft deels gehandhaafd. Er is aanvullend vleermuisonderzoek (zie hierna) nodig om deze effecten te kunnen beoordelen.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens de veldbezoeken zijn in het onderzoeksgebied geen grondgebonden zoogdieren waargenomen. Er zijn verder ook geen sporen van zoogdieren gevonden in het onderzoeksgebied. Het terrein is wel 'geschikt' voor kleine zoogdieren, zoals de Huisspitsmuis, Egel, Huismuis, Bruine rat, Bosmuis etc.

Amfibieën, vissen en/of reptielen

In het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor beschermde amfibieën, vissen en/of reptielen.

Vlinders, libellen, juffers en insecten

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde soorten vlinders, libellen, of juffers waargenomen. Wel vloog er een Klein koolwitje. Effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten, omdat er geen geschikt habitat aanwezig is.

Vaatplanten

Het terrein is een plein 'plantsoen' omringd door bomen. Beschermde planten zijn niet aangetroffen en deze zijn hier ook niet te verwachten. De meest voorkomende boomsoort is de Amerikaanse eik. Daarnaast staan er Gewone lijsterbes, Inlandse eik (dun), Ruwe berk, Beuk, Amerikaanse vogelkers (struikvorm), Hulst en grassen. Het gebied wordt vooral gebruikt door mensen die de hond uitlaten.

4.10.3 Beoordeling Wet natuurbescherming

Vogels

Er zijn geen effecten op jaarrond beschermde vogelsoorten te verwachten. Wel kunnen er vogels broeden in de bomen en struiken. Omdat geen ontheffingen worden verleend voor het verstoren van vogels en/of het vernielen van nesten is het advies om de werkzaamheden voor het broedseizoen (globale richtlijn 15 maart - 15 juli) uit te voeren of te beginnen na 15 juli. Eventuele nestkasten en struiken dient men voor 15 maart te verwijderen.

Ruige dwergvleermuis

De Ruige dwergvleermuis werd alleen op 18 mei 2017 eenmaal overvliegend waargenomen. De soort komt zowel in bomen als in huizen voor. De kans op verblijfplaatsen van deze soort achten we op basis van 1 losse waarneming in het onderzoeksgebied uitgesloten.

Rosse vleermuis

De Rosse vleermuis is 7 maal kort en (hoog) overvliegend waargenomen. De soort heeft met name verblijfplaatsen in bomen. In het plangebied is de soort niet waargenomen.

Laatvlieger

De Laatvlieger is 7 maal overvliegend en foeragerend waargenomen langs de Johannes Postlaan (2x), Arnold van Wijklaan (2x) en de Dijnseburgerlaan (4x) (zie figuur 5). De waarnemingen zijn gedaan op 18 mei 2017 (6x) en op 12 september 2017 (1x). Er zijn geen indicaties gevonden dat de soort een verblijfplaats heeft in het plangebied. In het plangebied is de soort niet waargenomen. Het plangebied is wel geschikt om te foerageren.

Gewone dwergvleermuis

De Gewone dwergvleermuis is in het onderzoeksgebied en in het plangebied aangetroffen. Er zijn aanwijzingen voor verschillende zomerverblijfplaatsen en een kleine kraamkolonie in de Verzetswijk. De Gewone dwergvleermuis is de meest zichtbare en meest algemeen voorkomende vleermuis in Nederland. In de QuickScan is al geconstateerd dat er naar verwachting geen vleermuizen zaten in de bomen in het plangebied, Dit is nader onderzocht en de conclusie is dat er geen verblijfplaatsen in de bomen zitten. Wel wordt er rond de bomen gefoerageerd door Gewone dwergvleermuizen en ook het foerageren van Laatvliegers achten wij hier niet uitgesloten, omdat deze soort ook tussen de bomen aan de westzijde van de Mevr. Kuipers Rietberglaan foerageert. In de directe omgeving zij wel een aantal zomerverblijfplaatsen aangetroffen langs de Dijnseburgerlaan en een kraamverblijfplaats in een flat op het vrijheidsplein (zie Fopma, 2017 rapport 164a). Ten aanzien van verblijfplaatsen in het plangebied zijn effecten op voorhand uitgesloten.

In de wijk zijn een aantal vliegroutes vastgesteld, zie afbeelding 4.6. In de wijk zijn de lijnvormige elementen goed herkenbaar. Ook is de wijk relatief groen. Er wordt dan ook volop gefoerageerd rond de vele individuele bomen en in de kleine parkjes. Langs de Dijnseweg (buiten het plangebied) zijn twee zomerverblijfplaatsen vastgesteld. De ingreep leidt er mogelijk toe dat de bomen hun functie als vliegroute verliezen. Om dit te voorkomen mogen er geen gaten van meer dan 40 meter ontstaan (afstand tussen de bomen). Waar dit wel gebeurt, dienen mitigerende maatregelen uitgevoerd te worden.



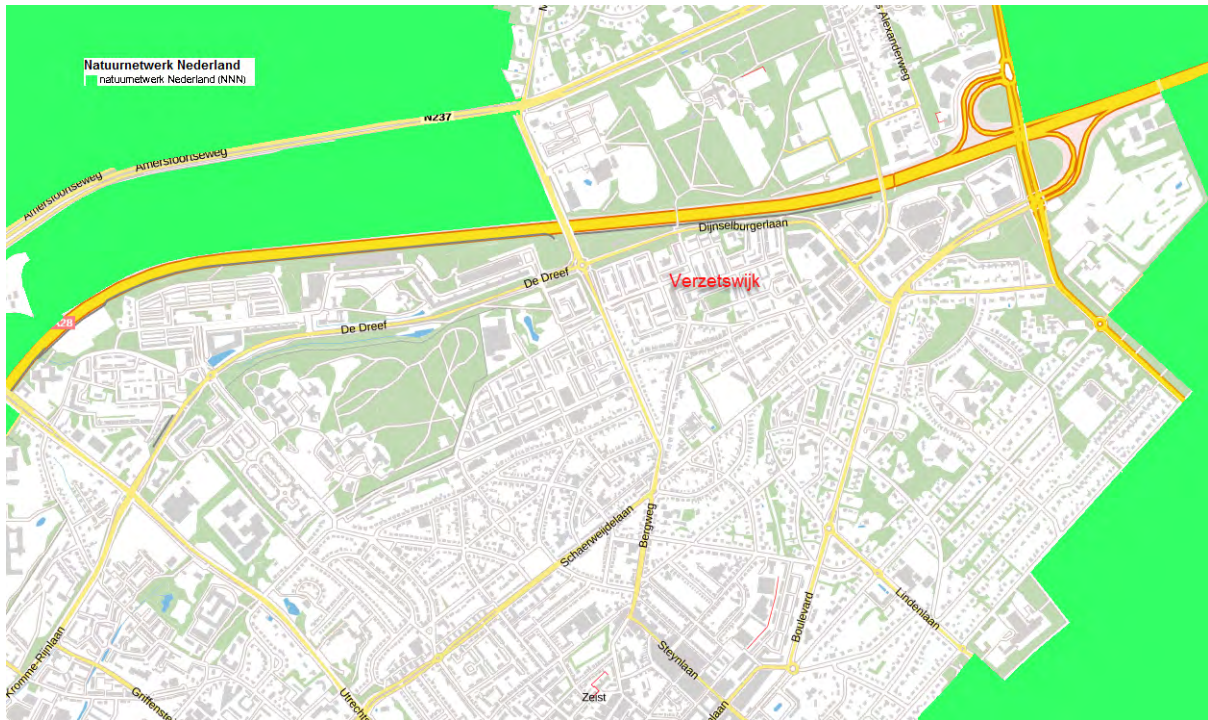
Afbeelding 4.6 Vliegroutes

Om de functie van vliegroute en foerageergebied te behouden moet een deel van de bomen met een diameter > 35 centimeter blijven staan. Het verwijderen van enkele bomen is geen probleem, zolang er maar geen open gaten ontstaan die groter zijn dan 40 meter (van stam tot stam). Door de aanleg van de parkeerplaatsen zal er een groot gat ontstaan. Dit kan gemitigeerd worden door tussen de huizen en de parkeerplaats een zone met hogere struikvormers aan te planten. Een groensingel kan een mooie combinatie zijn van hoog opgaand groen, hier en daar een hoogstam- of knotstruik afgewisseld met een licht onderhouden gemengde al dan niet bloeiende haag. Opgaande soorten zoals de hazelaar (*Corylus avellana*) en de lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) vormen met hun noten en zaden een leuke voedingsbron voor vogels en kleine zoogdieren. Ze moeten wel eens om de 5 jaar tot op de grond worden afgezet. Bloeiende soorten die de rand van de singel inpalmen zijn onder meer hondsrozen (*Roza canina*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en spierstruiken (*Spiraea x vanhouttei*). Ook het Amerikaanse krentenboomje (*Amelanchier lamarckii*), de wilde kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*) en verschillende kornoeljes (*Cornus*-soorten) zijn mooie verrijkingen voor het plantenschema van de struikensingel. Bijen en vlinders profiteren ook van een struiklaag met bloeiende planten. Om extra vlinders te trekken zou ook Vlinderstruik (*Buddleja davidii*) gebruikt kunnen worden in de beplanting. Bij de aanleg van een mooie bloemenrijke singel zal de biodiversiteit ten opzichte van de bestaande situatie toenemen.

4.10.4 Gebiedsbescherming

NatuurNetwerk Nederland

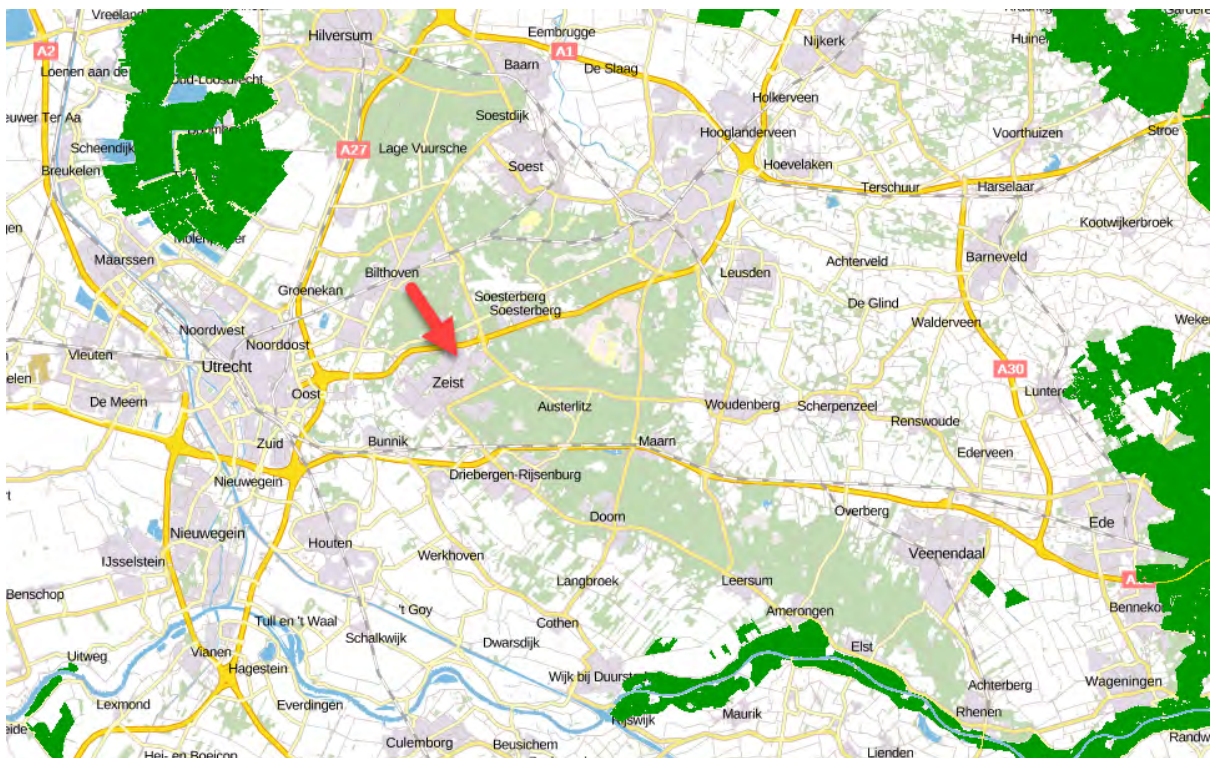
Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) omvat in de provincie Utrecht zo'n 30.000 hectare natuur. Een bonte afwisseling van vochtige bossen, droge bossen, heide, stuifzand, bloemrijke graslanden, rietlanden en plassen. Het is het leefgebied van talloze planten en dieren, maar ook het gebied waar veel mensen naar toe komen om te genieten en te ontspannen. Helaas staat de kwaliteit van de natuur al lange tijd onder druk door versnippering, verdroging en vermessing. Daarom is in de provincie Utrecht tussen 1990 en 2012 ruim 5000 hectare landbouwgrond omgevormd tot natuurterrein. Hiermee is het NNN al flink versterkt. Zoals uit afbeelding 4.7 blijkt, ligt het plangebied niet in de omgeving van het NNN. Bij de geplande activiteiten is geen sprake van externe werking. Effecten op het NNN zijn uitgesloten.



Afbeelding 4.7 Overzicht van plangebied (Verzetswijk) met ligging nabij het NatuurNetwerk Nederland / EHS. (Bron: webkaart.provincie-utrecht.nl)

Wet natuurbescherming - Natura 2000 gebieden

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbescheringsbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Een voorbeeld is de Noordse woelmuis, die alleen nog maar in Nederland voorkomt. Zoals uit afbeelding 4.8 blijkt ligt het plangebied niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied. Effecten zijn dan ook op voorhand uit te sluiten.



Afbeelding 4.8 Ligging van het plangebied nabij Natura 2000-gebied (donkergroen). (Bron: webkaart.provincie-utrecht.nl).

4.10.5 Conclusies

Als de werkzaamheden conform de in paragraaf 5.1 en 5.2 van de Natuurtoets gestelde voorwaarden/mitigatie worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op broedvogels worden voorkomen en is er voor vogels geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Hieronder (en in tabel 18 van de Natuurtoets) zijn de effecten samengevat.

Soortgroep		Ingrep verstorend	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb- ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits..	Nee, mits	Nee	Zie paragraaf 5.1
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee ⁴	Nee	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	-
	Vliegroutes	Nee, mits	Ja	Nee	Zie paragraaf 5.2
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	-
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	-
Reptielen		Nee	Nee	Nee	-
Vissen		Nee	Nee	Nee	-
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	-
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	-

Tabel 4.3 Overzicht conclusies aangaande verstoring en de eventueel te nemen vervolgstappen

Verder geldt dat er geen effecten op het NNN en op de Natura 2000-gebieden zijn te verwachten. Een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

4.11 Duurzaamheid

Voor corporaties geldt vanuit de prestatie-afspraken dat bij nieuwbouw de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit het uitgangspunt vormen. Corporaties streven bij projecten die aan het begin van de planontwikkeling staan, naar BENG-1 norm (Bijna energieneutraal Gebouw). Waar mogelijk worden duurzaamheidstoepassingen ingezet om uiteindelijk tot een energieneutrale woningvoorraad te komen. Bij projecten waar dit (nog) niet lukt, is er sprake van minimaal energielabel A+.

Ten aanzien van onderhavig bouwplan is wat betreft duurzaamheid het volgende van toepassing:

1. Het ontwerp is levensloopbestendig en er is rekening gehouden met het gebruik door senioren. De maatregelen zijn subtiel en staan het gebruik door andere doelgroepen niet in de weg. Een starter zal niet de beleving van een seniorenwoning hebben. Gemengd gebruik is daarom uitstekend mogelijk en vanuit oogmerk van sociale cohesie wellicht zelfs wenselijk.
2. In het ontwerp zijn de volgende energetische maatregelen doorgevoerd:
 - EPC van minimaal 0,4;
 - All Electric (gasloos);
 - BENG-1 met 29 zonnepanelen (Bij een volgende duurzaamheidstap is er een mogelijkheid om dit uit te breiden naar 106 zonnepanelen, waardoor er wordt voldaan aan BENG 3);
 - Lucht-water warmtepomp per woning;
 - Gebalanceerde ventilatie;
 - Vloerverwarming;
 - Luchtdicht gedetailleerde kozijnaansluitingen en triple glas.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorgenomen nieuwbouwplan is voorbesproken met het naastliggende kinderdagverblijf en het bestuur van de Turkse Moskee. Beide partijen hebben aangegeven positief te staan tegenover de nieuwbouwplannen. Op 16 mei 2018 is het plan gepresenteerd aan de buurtbewoners middels een inloopbijeenkomst in de nabij de planlocatie gelegen Turkse moskee. Er was een goede opkomst vanuit de buurt, de moskeebezoekers en andere geïnteresseerden. De bewoners die het plan hebben gezien, reageerden overwegend positief maar ook kritisch, omdat er veel bestaand openbaar groen weg gaat.

Het ontwerp voor de herinrichting van het openbare gebied is in overleg met Stichting Beter Zeist en Stichting Milieuzorg en de gemeente Zeist ontworpen en zal volgens dit ontwerp worden gerealiseerd. Na uitleg over de huidige natuurwaarde met achterstallig groenonderhoud en de nieuwe natuurwaarde van het plan, waarbij meer diersoorten aangetrokken worden, was er over het algemeen een positieve stemming bij de aanwezigen over het plan. Tevens wordt de doorstroombijeenkomst van de oudere bestaande huurders uit de wijk naar de nieuwbouw positief ontvangen en is hier veel animo voor.

Publicatie ontwerpbesluit

Ingevolge de Wet algemene bepaling omgevingsrecht is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing en zal de ruimtelijke onderbouwing samen met het ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het voornemen de omgevingsvergunning te nemen. Met inachtneming van eventuele zienswijzen zal het bevoegde orgaan een besluit nemen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De gronden van de planlocatie zijn in eigendom bij de gemeente Zeist. De locatie waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd, verkoopt de gemeente aan de woningbouwvereniging. De gronden waar trottoirs, achterontsluiting en parkeervakken worden aangelegd blijven in eigendom bij de gemeente. De woningbouwvereniging legt wel deze openbare ruimte aan voor de gemeente, echter de kosten voor aanleg zijn voor rekening van de gemeente. Voor de gemeente zijn verder geen uitvoeringskosten aan het plan verbonden. Dit zijn afspraken die in de realisatieovereenkomst tussen gemeente en de woningbouwvereniging zijn vastgelegd. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de woningbouwvereniging.

