

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning

KOMETENLAAN ong. HUIS ter HEIDE (Uitbreiding Bruggebouw Sterrenberg)

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.415
IDnr. : NL.IMRO.0355.PBKometenlaanBrug-OWO1
Datum : 27 maart 2019
Versie : 2 (concept)
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Nieuwe situatie.....	11
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Nationaal beleid.....	14
3.2	Provinciaal	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Geluid	21
4.2	Bodem	22
4.3	Luchtkwaliteit.....	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Water.....	28
4.7	Ecologie.....	30
4.8	Verkeer en parkeren	32
4.9	Archeologie.....	33
4.10	Cultuurhistorie	35
4.11	Kabels en leidingen	36
4.12	Duurzaamheid.....	36
5	UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN.....	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6	CONCLUSIES RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	40

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing:

1. Watertoetsresultaat.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Kometenlaan 60-118 in Huis ter Heide, onderdeel van de woningbouwontwikkeling Sterrenberg in de gemeente Zeist, is een appartementencomplex aanwezig. Dit complex bestaat uit 30 appartementen in de sociale prijsklasse en is staat ook bekend als het Bruggebouw vanwege de aansluiting met het aangrenzende gebied (en hoger gelegen gedeelte) van Sterrenberg.

Op het braakliggende terrein direct oostelijk van dit gebouw wil de R.K. Woningbouwvereniging Zeist 18 extra sociale huurappartementen bouwen. De bedoeling is dat dit nieuwe appartementengebouw direct aan het bestaande 'bruggebouw' wordt gebouwd. Daarbij wordt aangesloten bij de rooilijn en bouwhoogte van het reeds bestaande gebouw, evenals de architectuur en uitstraling van het gebouw. Een deel van het direct aangrenzende terrein in het oosten en zuiden wordt opnieuw (her)ingericht in verband met de ontsluiting en bijbehorende parkeervoorzieningen.

Het beoogde bouwplan past echter niet binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Sterrenberg', omdat er in het gehele gebied Sterrenberg maximaal 480 wooneenheden gebouwd mogen worden.

Bovendien past het initiatief niet geheel binnen de parkeernorm die specifiek in het bestemmingsplan is opgenomen.

Het plan past wel binnen het besluit van de Raad uit januari 2017 voor de zogenaamde 'versnelde huisvesting'. Daarin is vastgelegd dat de gemeente zich de komende jaren gaat inzetten op het versneld toevoegen van onder andere goedkope huurwoningen. De gemeente heeft daarom besloten om in principe mee te werken aan het voorliggende plan.

Er kan medewerking worden verleend aan de ontwikkeling door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Het voorliggende document voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeenteraad van Zeist in 2017 'een algemene verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven voor woningbouwprojecten waarvan minimaal 50% van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen (tot € 710,68) en/of middeldure huurwoningen (van € 710,68 tot € 900,-)¹. Dit wordt binnen de gemeente ook wel de 'versnelde huisvesting' of 'de versnellingsopgave' genoemd. Het voorliggende plan voldoet hieraan.

Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de volledige aanvraag verder te behandelen en hierop te besluiten.

¹ *Huurprijsniveau in 2019 voor sociale huur is tot € 720,42 en voor middeldure huurwoningen van € 720,42 tot ongeveer € 1.000,-*

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Voorliggende ruimtelijke onderbouwning heeft betrekking op de gronden ten oosten van het bestaande appartementencomplex aan de Kometenlaan 60-118 in Huis ter Heide. Het projectgebied ligt op de hoek Kometenlaan – Novalaan, net ten noorden van de tennisvelden behorend bij de Lawn Tennisvereniging (LTV) Soesterberg.





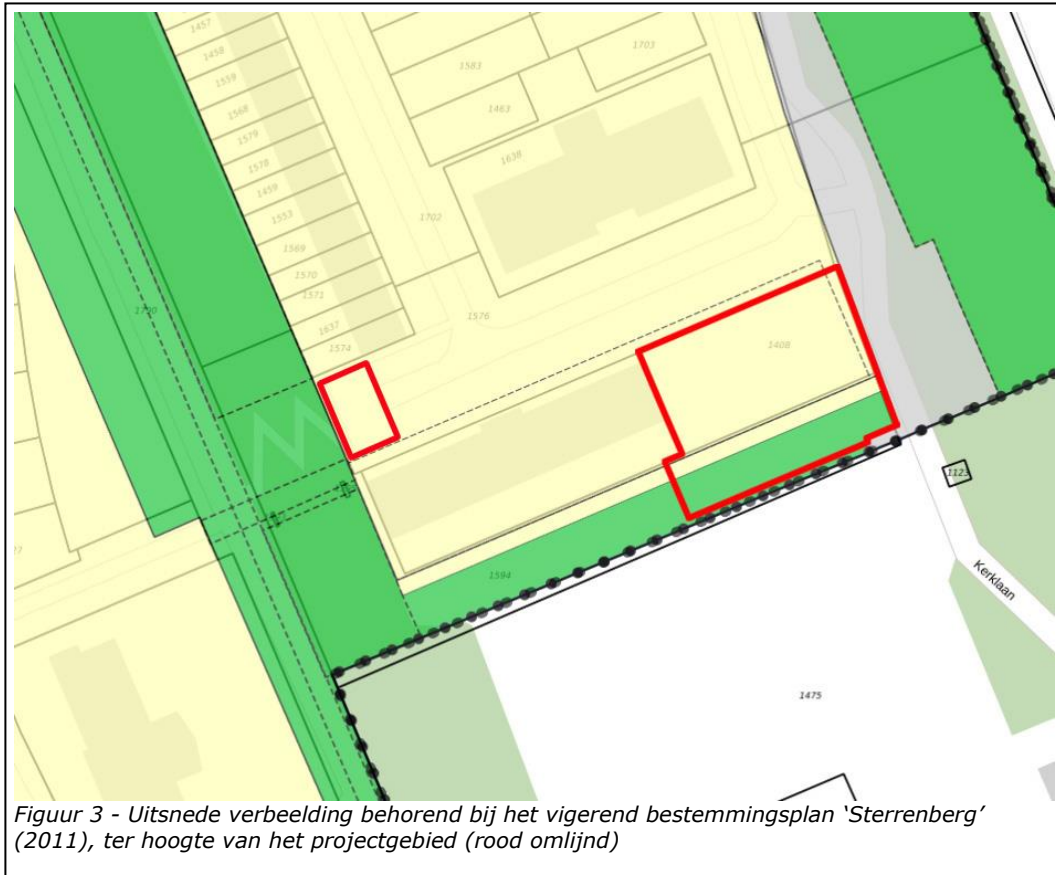
Figuur 2 – Begrenzing projectgebied op een luchtfoto met daarop geprojecteerd de kadastrale grenzen (bron: Kadaster)

De uitbreiding van het gebouw heeft betrekking op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is onder gemeente Zeist, sectie C, nummer 1408. De herinrichting van het aangrenzende terrein, onder andere voor parkeervoorzieningen, heeft betrekking op een gedeelte van het perceel met nummer 1594. Ook op een gedeelte van het perceel met nummer 1576, nabij het talud ter hoogte van het bestaande bruggebouw, worden parkeerplaatsen aangelegd. Het projectgebied heeft daarmee een omvang van ca. 1.780 m². De ligging en begrenzing van het projectgebied is in figuur 1 en 2 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Geldende bestemmingen en bijbehorende regels

Het gebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Sterrenberg' dat op 26 april 2011 door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld. Het projectgebied heeft daarin overwegend de bestemming 'Woongebied' als bedoeld in artikel 11 van de bijbehorende regels. Het zuidelijk deel heeft de bestemming 'Groen'. In figuur 3 is hiervan een uitsnede opgenomen.



Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de gronden bestemd voor onder meer wonen en zorg- en/of welzijnsdoeleinden, tuinen en erven, groen- en speelvoorzieningen en verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen. Op grond van de bijbehorende bouwregels geldt dat uitsluitend woningen, zorgwoningen, zorggebouwen, bijgebouwen en overkappingen, en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings- en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen zijn toegestaan.

De te bouwen woningtypologie is vrijgelaten: woningen mogen zowel als vrijstaande woningen, twee-aaneen-gebouwde woningen, aangebouwde woningen alsook gestapelde woningen worden gebouwd.

Wel geldt dat in het gebied Sterrenberg (verdeeld over de gezamenlijke bouwvlakken van de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen' en 'Woongebied') in totaal niet meer dan 480 wooneenheden mogen worden gebouwd, waarvan tenminste 80 zorgwoningen. Deze bepaling is opgenomen in artikel 11.2.2, onder a, van de regels.

Verder geldt specifiek voor gestapelde woningen dat het bebouwingspercentage 100% van het bouwperceel mag bedragen. En vanwege de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding geldt ter plaatse van het projectgebied een maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen van 16 meter.

Bovendien dient bij de bouw van nieuwe hoofdgebouwen ruimte te worden gerealiseerd voor parkeren volgens de parkeernormen die specifiek in artikel 13.3 (Algemene bouwregels) zijn opgenomen. Voor woningen in het goedkope segment geldt een norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.

Het zuidelijk deel heeft zoals genoemd de bestemming 'Groen' (artikel 5), waarmee de gronden onder andere bestemd zijn voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen. Gebouwen zijn ter plaatse niet toegestaan vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Ook mogen de gronden op basis van de bepaling in artikel 5.4 niet voor parkeren worden gebruikt.

1.3.2 Strijdigheid voorgenomen ontwikkeling

Het initiatief is niet in overeenstemming met artikel 11.2.2, onder a, van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Sterrenberg' omdat met de 18 extra sociale huurappartementen het maximum aantal van 400 woningen (niet zijnde zorgwoningen) wordt overschreden. Ook wordt specifiek voor deze woningen en bijbehorende doelgroep een parkeernorm aangehouden van 1,3 parkeerplaats per woning. Daarmee wordt afgeweken van de parkeernorm uit artikel 13.3.

Tot slot wordt een deel van de gronden ten zuiden van het nieuwe gebouw reeds gebruikt voor parkeren, waarmee wordt afgeweken van het gebruiksverbod in artikel 5.4. Aan dit 'parkeerterrein' worden 5 parkeerplaatsen toegevoegd.

Om de gewenste uitbreiding van het Bruggebouw met 18 sociale huurappartementen te realiseren, wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouw is verder volgt als opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving ervan. Vervolgens is in dit hoofdstuk ook de beoogde situatie (het voorgenomen bouwplan) aangegeven.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante, bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal-, als gemeentelijk niveau.

Daarna is in hoofdstuk 4 het beoogde bouwplan voor het bijgebouw getoetst aan diverse milieu- en omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project, waarna in hoofdstuk 6 ten slotte een korte conclusie is gegeven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied maakt deel uit van de woningbouwontwikkeling 'Sterrenberg' in Huis ter Heide, voorheen het terrein van de zorginstelling Stichting Abrona. Vanaf 2010 wordt hier gewerkt aan een nieuwe woonbuurt in een groene omgeving met een zeer gevarieerd woningaanbod; van eengezinswoningen tot twee-onder-één-kapwoningen en van appartementen tot vrijstaande woningen. Voor Stichting Abrona en haar cliënten zijn bovendien zeven nieuwe gebouwen gerealiseerd, verspreid over het gehele plan Sterrenberg. Een groot deel van het woningbouwplan is inmiddels gerealiseerd.



Figuur 4 – Woningbouwontwikkeling 'Sterrenberg' op een luchtfoto (2018) met daarop aangegeven het deelgebied 'Overtuin' (in rood) en globale ligging van het projectgebied (in geel)

Het projectgebied maakt deel uit van het deelgebied 'Overtuin' in het oosten van de nieuwe woonbuurt. Kenmerkend voor dit deelgebied is de ligging in de "Kuil". Er is sprake van een talud in het noorden en oosten van het deelgebied met een hoogteverschil van 7 á 8 meter. Op een tweetal plekken in dit talud is een langzaamverkeersverbinding met de direct aangrenzende deelgebieden aanwezig.

Deelgebied Overtuin is ontworpen door Soeters van Eldonk architecten. Dit intieme deelgebied bestaat uit vroeg moderne Frank Lloyd Wright-architectuur. Kenmerkend zijn sterke horizontale lijnen, dakoverstekken en fraaie rode bakstenen.

De woningen zijn gegroepeerd ontworpen en hebben veelal uitzicht op de groene omgeving. In dit kader zijn 25 rijwoningen (5 blokken van 5 rijwoningen) parallel aan het talud gesitueerd en 24 twee-onder-één-kappers in het centrale deel van dit deelgebied, Beide woningtypen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.

Bovendien is een tweetal zorggebouwen in het deelgebied aanwezig.

Het meest zuidelijk gelegen zorggebouw (Kometenlaan 25) ligt tegenover het projectgebied. In dit gebouw, bestaande uit 2 bouwlagen en plat afgedekt, zijn in totaal 24 'zorgappartementen' aanwezig.

Direct westelijk van het projectgebied is een appartementencomplex aanwezig dat ruimte biedt aan in totaal 30 (huur)appartementen in de sociale prijsklasse. Het gebouw bestaat in totaal uit 4 bouwlagen en is plat afgedekt. De appartementen op de verdiepingen hebben een ruim balkon op het zuiden. De appartementen op de begane grond beschikken over een achtertuin. De galerij heeft een bijzondere uitstraling door de gemetselde borstweringen. Door middel van een brug is een aansluiting gemaakt tussen het appartementengebouw en het aangrenzende deelgebied 'De Bosranden'. Hiermee wordt het genoemde hoogteverschil overbrugd. De brug is daarmee tevens naamgever van het gebouw. In het gebouw zijn verder inpandige bergingen, hoofd- en noodtrappenhuizen en een containerruimte gerealiseerd.

De woningen worden ontsloten door de Kometenlaan. Deze weg heeft een interne ontsluitingsstructuur en sluit aan op de in het oosten gelegen Novalaan. Deze weg staat in verbinding met de in het noorden gelegen Amersfoortseweg. Naast de ontsluitingsfunctie van de woningen in het deelgebied Overtuin zorgt de Novalaan ook voor de ontsluiting van de ten zuiden gelegen sportverenigingen, de Lawn Tennisvereniging (LTV) Soesterberg en voetbalvereniging 't Vliegendorp, alsook de skibaan.

Het projectgebied zelf is overwegend als (tijdelijk) grasveld in gebruik. Het zuidelijk deel van het gebied wordt momenteel deels als parkeerterrein gebruikt, waarbij de parkeerplaatsen alsook de in- en uitrit door de uitvoering in grasbeton een groene uitstraling hebben. Dit wordt versterkt door de aanwezige beukenhagen als scheiding tussen de verschillende parkeervakken.

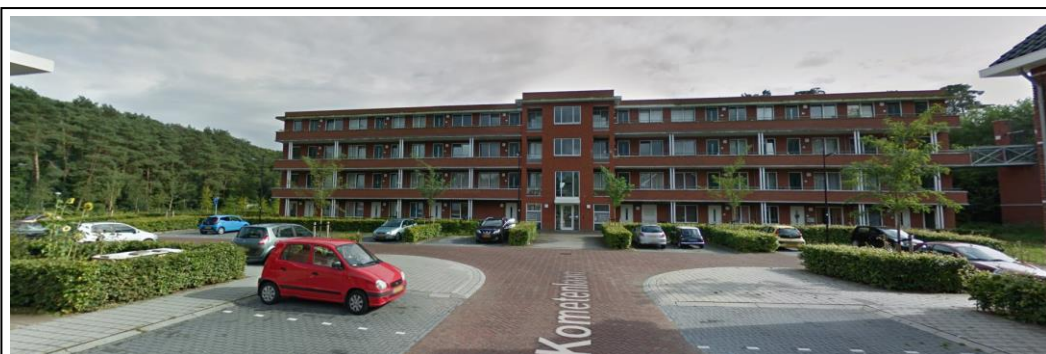
Bijgaande figuren geven een impressie van het projectgebied en (directe) omgeving.



Figuur 5 – Begrenzing projectgebied op een luchtfoto (2018)



Figuur 6 – Bestaande rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en het zorggebouw nabij het projectgebied (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Het bestaande 'Bruggebouw' gezien vanaf de noordzijde (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – Projectgebied gezien vanaf de noordoostzijde (bron: Google Streetview)



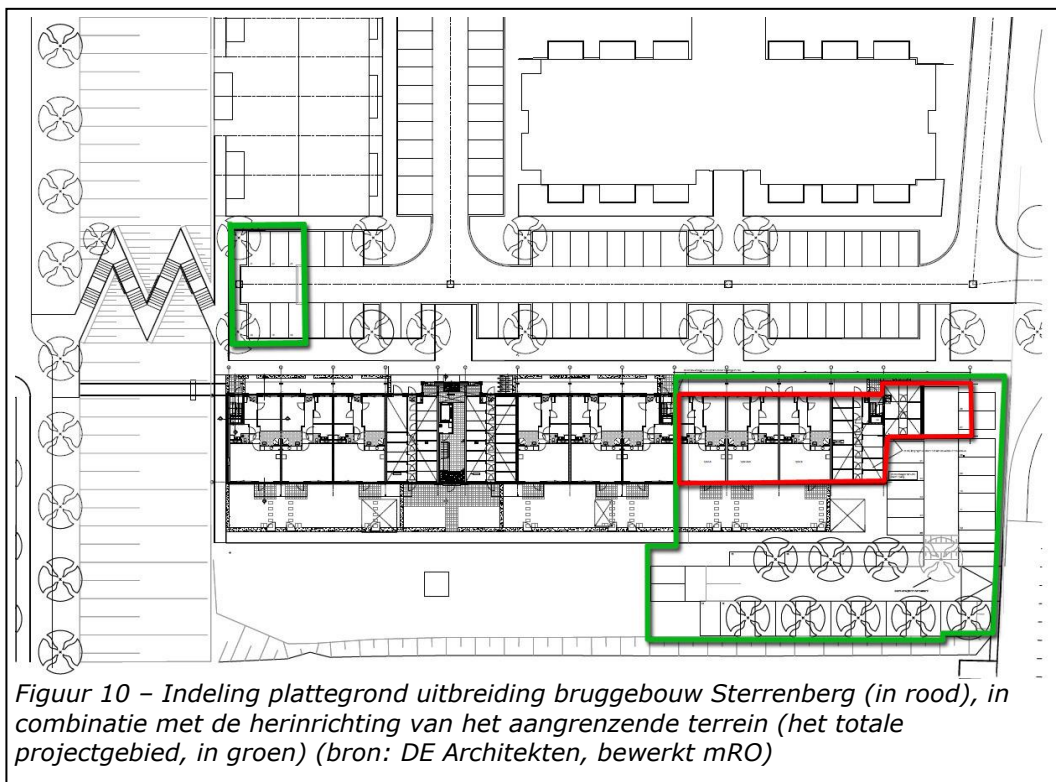
Figuur 9 – Projectgebied gezien vanaf de zuidoostzijde (bron: Google Streetview, bewerkt mRO)

2.2 Nieuwe situatie

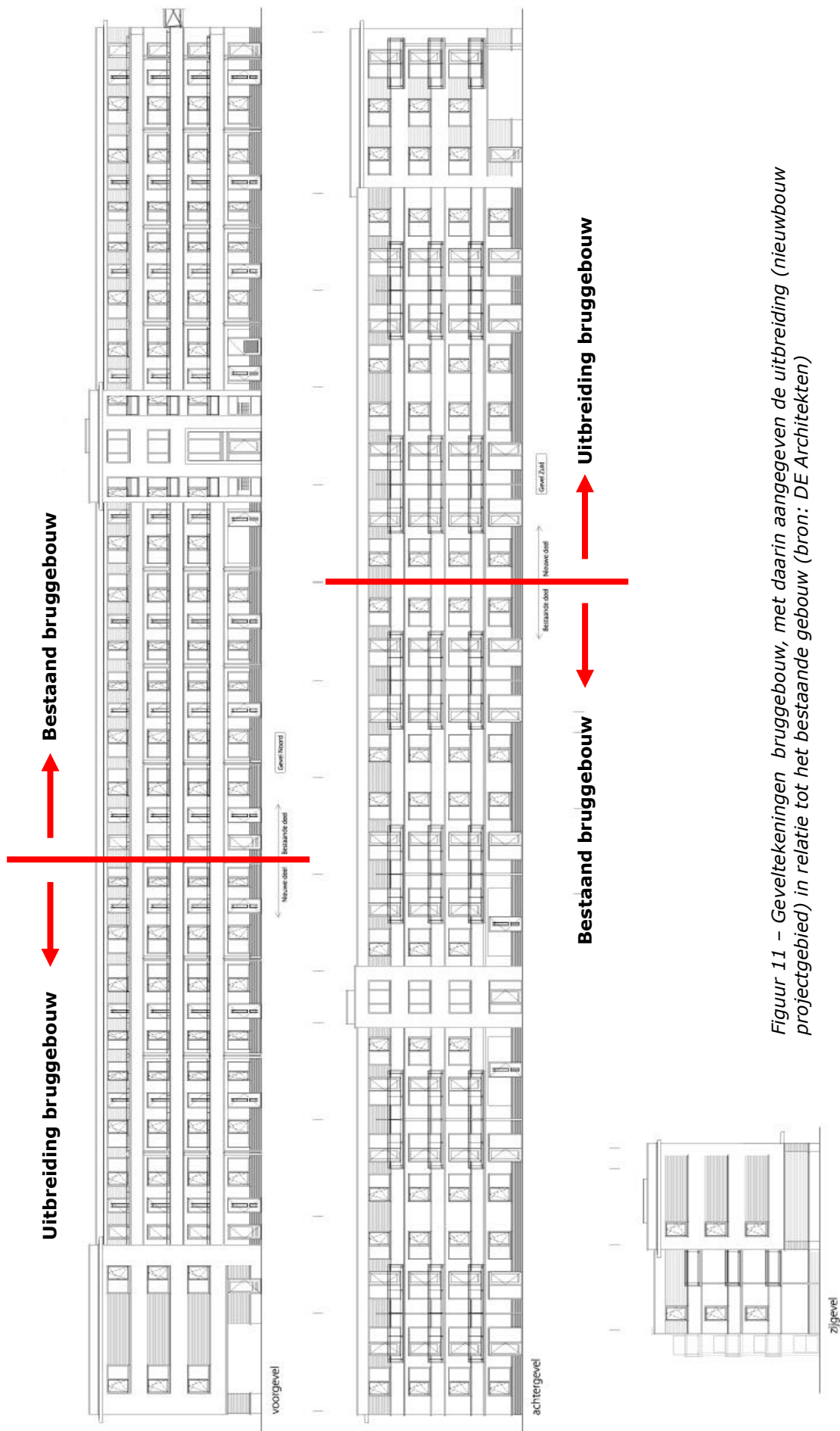
Voor het projectgebied is een (bouw)plan opgesteld voor nieuw appartementengebouw, direct aansluitend op het bestaande 'bruggebouw'. Daarbij wordt uitgegaan van 18 sociale huurappartementen die door de R.K. Woningbouwvereniging Zeist (De RKWBV) worden afgenomen.

Aangesloten wordt bij de rooilijn en bouwhoogte van het reeds bestaande gebouw, evenals de architectuurstijl en bijbehorende uitstraling van het

gebouw. Het plan kan daarmee als een uitbreiding van het bestaande 'bruggebouw' in oostelijke richting worden beschouwd. Door de eenheid in kleuren, materialen en afwerking, gecombineerd met het horizontale lijnenspel in de vorm van de galerij met gemetselde borstweringen, voegt het plan zich naadloos in de omgeving. Zowel ruimtelijk, alsook functioneel. Vanuit die optiek zijn er dan ook geen belemmeringen om af te wijken van regels uit het geldende bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat het nieuwe gebouw sowieso binnen het aangeduide bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan past.



De 18 appartementen hebben een gemiddelde omvang van ca. 90 m² (bruto vloeroppervlak) en worden verdeeld over 4 bouwlagen. Net als het bestaande gebouw beschikken de appartementen op de begane grond (3 in totaal) over een achtertuin en hebben de overige appartementen op de verdiepingen een ruim balkon op het zuiden. Bovendien is op de begane grond ruimte gereserveerd voor inpandige bergingen. Daarmee wordt het bestaande gebouw met in totaal ca. 450 m² uitgebreid (rood gemarkeerd in figuur 10). In het uiterste oosten van het nieuwe gebouw is een onderdoorgang aanwezig naar het achterliggende gebied dat als parkeerterrein wordt ingericht. Daarbij wordt aangesloten op het reeds aanwezige parkeerterrein in het uiterste zuiden van het projectgebied, dat ook deels wordt heringericht. Om het parkeerterrein te bereiken en te verlaten kan gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande in- en uitrit vanaf de Novalaan. De genoemde onderdoorgang is alleen toegankelijk voor voetgangers.



Figuur 11 – Geveltekeningen bruggebouw, met daarin aangegeven de uitbreiding (nieuwbouw projectgebied) in relatie tot het bestaande gebouw (bron: DE Architecten)

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante beleid en de relevante regelgeving op rijks-, provinciaal- en gemeentelijke niveau kort beschreven.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

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 de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het projectgebied

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing voor de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex, als onderdeel van de woningbouwontwikkeling Sterrenberg in Huis ter Heide, gemeente Zeist. Met deze beoogde ontwikkeling zijn niet direct nationale belangen in het geding.

Er is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en daarom hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Ook is gekeken of er conform het beleid voor de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling, sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro.

Het plan voorziet in de uitbreiding van het bestaande appartementencomplex met in totaal 18 appartementen. Op grond van vaste jurisprudentie wordt het plan hiermee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De relevante woningmarkt (woonregio) voor de gemeente Zeist is de subregio Utrecht. De regionale behoefte is nader onderbouwd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio Utrecht hoog is en voorlopig ook hoog blijft. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht (herijking 2016) is dan ook voor de gemeente Zeist een woningbehoefte opgenomen van 2.200 binnenstedelijke woningen voor de periode tot 2028.

In maart 2016 is de Woonvisie Zeist vastgesteld (zie ook paragraaf 3.3.2). Uit deze woonvisie blijkt dat de verwachting bestaat dat de druk op de woningmarkt in Zeist ook hoog blijft.

Bovendien heeft de gemeenteraad van Zeist in januari 2017 de 'Versnellingsopgave Huisvesting' vastgesteld met als doel sneller en méér sociale en middeldure huurwoningen binnen de gemeente te krijgen aangezien er veel vraag naar kleine en betaalbare woonruimtes is. De bedoeling is om ongeveer 1.250 extra woningen tot 2021 te bouwen, wat binnen de gemeente de versnellingsopgave' of 'versnelde huisvesting' wordt genoemd (zie ook paragraaf 3.3.3). Het voorliggende plan met 18 sociale huurappartementen voldoet aan deze opgave.

Daarbij ligt het project binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat in dit geval om een locatie die deel uitmaakt van de woningbouwontwikkeling Sterrenberg in Huis ter Heide.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het project niet strijdig is met de nationale ruimtelijke beleidskaders en het plan binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking past.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening en op 3 november 2014 de tweede partiële herziening. Vervolgens is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid 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 hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De 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:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven:

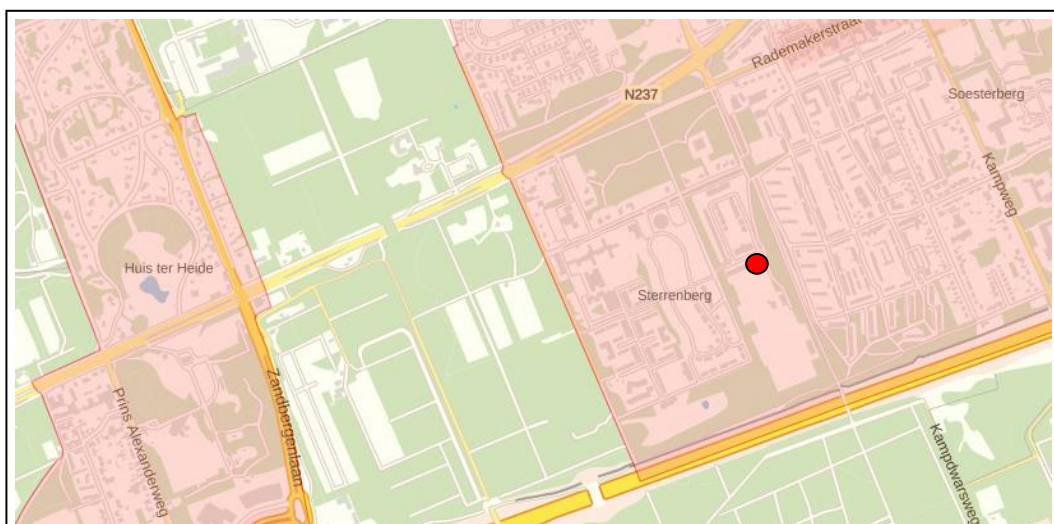
- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Vooraf eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het projectgebied waarbij ook de beleidsaspecten 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang zijn.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het projectgebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen de rode contour (stedelijk gebied) ligt, zie bijgaande figuur.



*Figuur 12 – Ligging projectgebied binnen 'Stedelijk gebied'
(bron: Digitale kaart 'Wonen en Werken', PRS herijking 2016)*

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 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 diverse thema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied. Vooral het thema 'Wonen' heeft betrekking op het projectgebied.

Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het projectgebied aangezien de betreffende locatie binnen de aangeduide rode contour ligt.

De beoogde woningbouwontwikkeling in de vorm van een uitbreiding van een bestaand appartementencomplex aan de Kometenlaan in Huis ter Heide, als onderdeel van de woningbouwontwikkeling Sterrenberg, past derhalve binnen dit uitgangspunt.

Bovendien geldt op grond van artikel 1.6 van de PRV ('Mobiliteitstoets') dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ingegaan moet worden op het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan. In paragraaf 4.8 wordt hierop ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Relatie met het plan

De hoofdkeuze Bouwen en wonen: "maatwerk en kwaliteit voorop" is van toepassing op het voorliggende initiatief. De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Evenzo geldt dat voor transformatie van gebouwen. Dat houdt dus maatwerk in. Het aantal woningen volgt op de keuze voor kwaliteit. Als het nodig is voor integrale kwaliteitsverbetering van een gebied kiest de gemeente ervoor bebouwing te ruilen tegen groene gebieden en andersom. Ook wil zij de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt.

Met voorliggend plan wordt de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex mogelijk gemaakt. Met het plan wordt aangesloten op de omringende en nabijgelegen woonfunctie. Dit geldt ook voor de bebouwingstypologie en doelgroep. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016 – 2020 Zeist

De gemeenteraad heeft in april 2016 de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie worden verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist gedaan, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

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

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Hiermee is een bandbreedte gecreëerd waarbinnen partijen in samenwerking kunnen komen met voorstellen om zowel bestaande situaties aan te passen, als om nieuwe plannen te realiseren.

Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de druk op de woningmarkt groot blijft. Dit heeft gevolgen voor de kansen van mensen met een laag of middeninkomen. Daarom is het nodig om juist voor deze groep, zoals starters en jonge gezinnen voldoende kansen te blijven bieden. Juist door deze doelgroepen te faciliteren, blijft er voldoende draagvlak voor voorzieningen (sport, onderwijs, detailhandel) en blijft Zeist een aantrekkelijke gemeente. Daarnaast is er een grote behoefte aan meer flexibiliteit en innovatie bij wonen. Jarenlang is er gedacht vanuit traditionele woningen: voldoende groot voor gezinnen en het liefst met een tuintje. Die vraag is er nog steeds. Maar aan de andere kant is er ook vraag naar andere oplossingen. Mensen die snel woonruimte nodig hebben, zoeken vooral een dak boven het hoofd. Dat mag best iets kleiner zijn, als het maar betaalbaar is. Ook verandert de huishoudenssamenstelling en wordt de helft van de woningen door één

persoon bewoond. Dat vraagt om andere oplossingen. De huidige voorraad in Zeist is hier onvoldoende op ingericht.

De gemeente streeft daarbij naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Dit betekent dat de totale woningvoorraad een afspiegeling moet zijn van de behoeftes in de samenleving. Hierbij hecht de gemeente belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners kijkend naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw is dit het uitgangspunt. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte die er is in de wijk.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er geen grote tekorten zijn aan bepaalde woningtypen. Maar er zijn wel doelgroepen die moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is hierbij één van de grootste problemen. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, zal een deel ook in de betaalbare categorie moeten vallen; kleine, betaalbare woningen, voor kleine huishoudens (o.a. sociale huur). Daarbij houdt de gemeente vast aan de regels uit de regionale huisvestingsverordening, maar wordt waar mogelijk lokaal maatwerk toegepast.

Relatie met het plan

Met voorliggend plan wordt de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex mogelijk gemaakt waarbij 18 sociale huurappartementen worden toegevoegd. Daarmee wordt aangesloten bij de vraag naar betaalbare woningen.

3.3.3 Versnellingsopgave Huisvesting

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, jongeren, studenten, gescheiden mensen en statushouders.

Om de druk op de reguliere woningmarkt tijdelijk te verlichten en hiermee ruimte te bieden voor structurele oplossingen voor genoemde doelgroepen, worden bestaande huisvestingsprojecten zo mogelijk versneld. Doel is om zo snel mogelijk meer sociale huurwoningen (tot € 710,68) en/of middeldure huurwoningen (van € 710,68 tot € 900,-) binnen de gemeente te krijgen en daarmee de wachttijd voor een sociale huurwoning te verkorten. De gemeenteraad heeft hierover op 24 januari 2017 een besluit genomen.

Om deze ambitie waar te maken wil de gemeente tot 2021 ongeveer 1.250 extra huurwoningen voor starters en herstarters bouwen. Dit wordt 'de versnellingsopgave' of 'versnelde huisvesting' genoemd. Daarbij werkt de gemeente nauw samen met woningcorporaties, vastgoedeigenaren en marktpartijen en worden locaties onderzocht die voor 'de versnellingsopgave' in aanmerking komen. Het voorliggende (bouw)plan voor de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex maakt daarvan deel uit.

3.3.4 Welstandsnota

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. De objectgerichte criteria zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

Relatie met het plan

In de welstandsnota maakt het projectgebied deel uit van de 'Beboste Heuvelrug' en wordt de (her)ontwikkeling van Sterrenberg expliciet benoemd. Omdat het (bouw)plan binnen het projectgebied aansluit bij de rooilijn en bouwhoogte van het reeds bestaande bruggebouw, en ook de architectuurstijl en bijbehorende uitstraling is afgestemd op dit bestaande gebouw, wordt geconcludeerd dat er voldoende rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de Welstandsnota. Daarbij wordt opgemerkt dat de architecten 'Soeters en van Eldonk' als supervisor van de wijk Sterrenberg akkoord zijn met het voorliggende plan.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het projectgebied.

4.1 Geluid

4.1.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In het kader van dit project is alleen het onderdeel wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen gezondeerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. Volgens het geluidbeleid van de gemeente Zeist geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB (inspanningsverplichting) en een wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

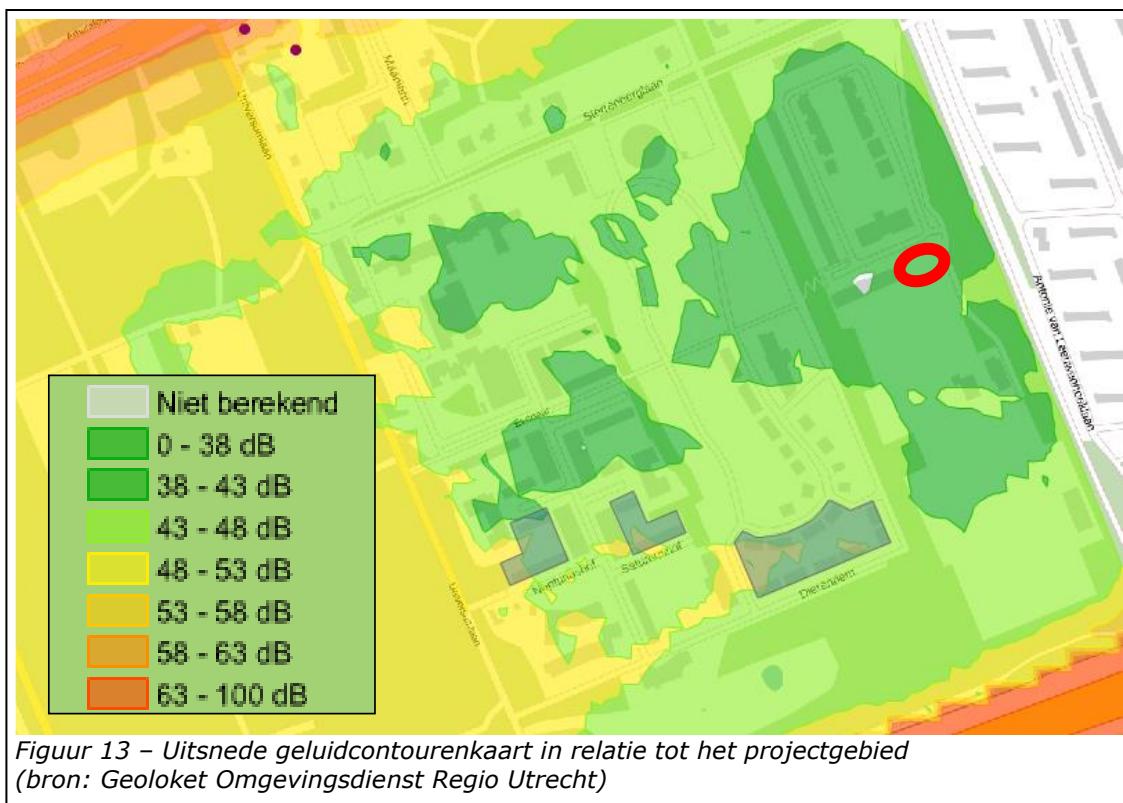
4.1.2 Wegverkeerslawaai in relatie tot het plan

Het voorliggende initiatief betreft een (bouw)plan voor de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex. Daarbij wordt uitgegaan van 18 extra woningen. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De locatie van het (bouw)plan ligt op de hoek van de Kometenlaan en de Novalaan. Beide wegen kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. De nieuw woningen liggen daarmee niet in de geluidzone van een

gezoneerde weg op basis van de Wgh. Derhalve is een akoestische toets aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.

Desalniettemin is het onderdeel wegverkeerslawaai in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd. In dit kader is gebruikt gemaakt van de geluidscontourenkaart van de Omgevingsdienst regio Utrecht waarin de geluidscontouren voor het wegverkeer (2030) in beeld zijn gebracht. In figuur 13 is hiervan een uitsnede opgenomen.



Aan de hand van deze figuur wordt geconcludeerd dat het bouwplan in een gebied ligt waar de geluidsbelasting lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} . Het onderdeel wegverkeerslawaai levert derhalve geen belemmeringen op voor het plan. Er is sprake van een goed akoestisch klimaat.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.2 Bodem

4.2.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het projectgebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er

in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het projectgebied bij elkaar passen.

4.2.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het projectgebied

Als onderdeel van de woningbouwontwikkeling Sterrenberg, waar het projectgebied deel van uit maakt, zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Een deel van de gronden was immers bekend als voormalige stortplaats (Amersfoortseweg 56).

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies van deze onderzoeken werd geconstateerd dat sprake is van een ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 lid 1, van de Wbb. Hierop heeft in 2011 een sanering van de gronden plaatsgevonden, waarbij een deel van de grond is afgegraven en vervolgens een leeflaag over de deklaag van de voormalige stort is aangebracht. Naderhand is een evaluatie van de sanering uitgevoerd en heeft het bevoegde gezag ingestemd met de uitgevoerde sanering.

Met het voorliggende (bouw)plan wordt een uitbreiding van een bestaand appartementencomplex voorgestaan, waarbij de gronden voor de uitbreiding van het gebouw reeds een woonbestemming hebben. Deze bestemming wijzigt niet. Bovendien zijn de omstandigheden na de uitgevoerde sanering niet gewijzigd, waarmee de bodemkwaliteit binnen het projectgebied (net als de direct aangrenzende gronden waarop het reeds bestaande appartementencomplex is gebouwd) geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarbij wordt de genoemde leeflaag intact gehouden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het beoogde (bouw)plan niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het 'Besluit niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van

3% is in de ministeriële 'Regeling niet in betekenende mate' (Regeling NIBM) doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak en kunnen als getalsmatige grenzen worden aangehouden waarbinnen een project altijd als 'niet in betekenende mate' is te beschouwen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om een uitbreiding van een bestaand appartementencomplex mogelijk te maken. Daarbij wordt uitgegaan van 18 extra appartementen. Hiermee is het (bouw)plan aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

4.3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige (bouw)plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleid en regelgeving

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.

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde

mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶-contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor door zendmasten (omroep, GSM, UMTS, enz.) veroorzaakte elektromagnetische straling zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en verankerd in de Telecommunicatiewet.

4.4.2 Relatie met het projectgebied

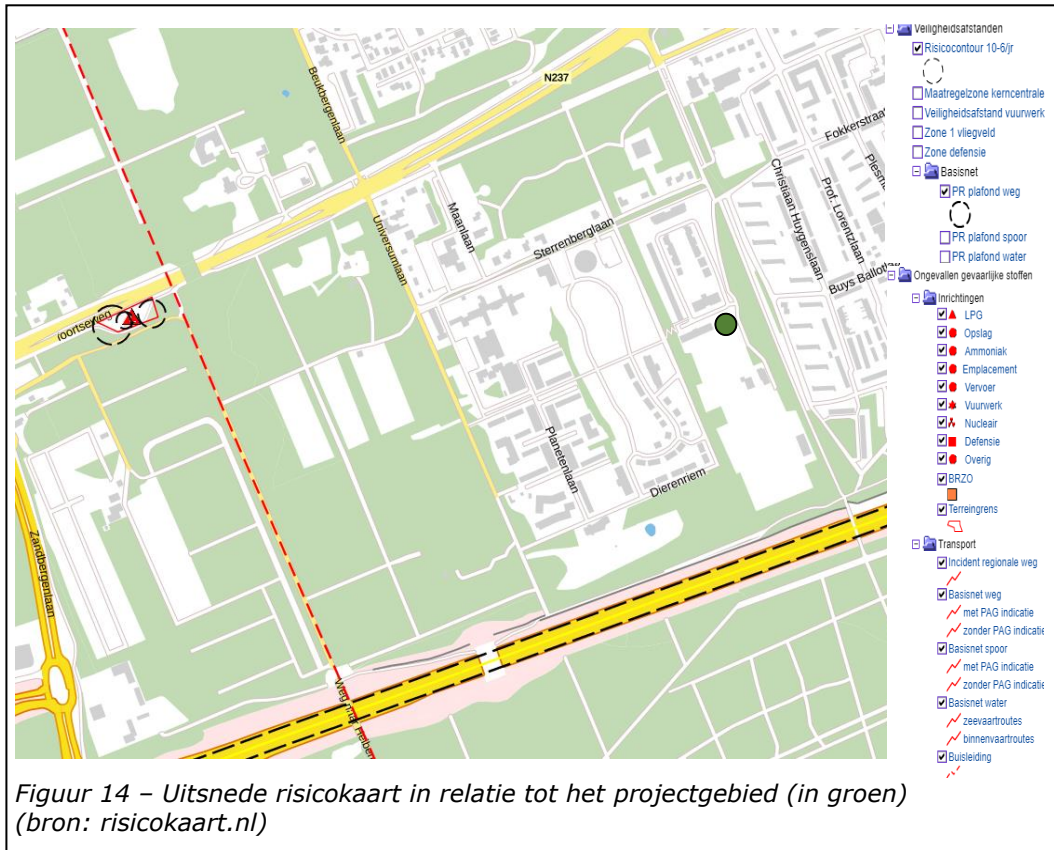
Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het projectgebied gemaakt (zie figuur 14).

Risicovolle bedrijven en inrichtingen

Binnen het projectgebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle (Bevi)bedrijven aanwezig. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden. Ook zijn er in en nabij het projectgebied geen bedrijven of installaties aanwezig die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (in verband met bijvoorbeeld propaantanks).

Buisleidingen

In of nabij het projectgebied zijn geen (ondergrondse) buisleidingen aanwezig waar vervoer van gevaarlijke stoffen doorheen gaat. Dit onderdeel vormt geen risico voor het projectgebied.



Figuur 14 – Uitsnede risicokaart in relatie tot het projectgebied (in groen)
(bron: risicokaart.nl)

Transport van gevaarlijke stoffen

Er liggen in de (directe) omgeving geen wegen, vaarwegen en spoorbanen als onderdeel van het Basisnet. De Rijksweg A28 ligt op circa 400 meter ten zuiden van het projectgebied. Daarmee hoeft er op grond van het Bevt geen verantwoording van het GR plaats te vinden (het plan ligt immers op > 200 meter van de Rijksweg).

Elektromagnetische straling

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

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

4.4.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6).

De richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het projectgebied

Met het voorliggende (bouw)plan wordt de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex aan de Kometenlaan 60-118 mogelijk gemaakt. De uitbreiding heeft betrekking op het vergroten van het bestaande gebouw in oostelijke richting waarmee 18 extra appartementen worden toegevoegd. De locatie van de uitbreiding van het gebouw heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Sterrenberg' (2011) al een woonbestemming en is daarbij ook voorzien van een bouwvlak. Deze situatie wijzigt niet.

Invloed omgeving op projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in een gebied waar hoofdzakelijk woningen aanwezig zijn. Zuidelijk van het projectgebied zijn de tennisvelden als onderdeel van de Lawn Tennisvereniging (LTV) Soesterberg aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.' hebben deze gronden de bestemming 'Sport'. De toegestane functies binnen deze bestemming vallen onder categorie 3.1 uit de genoemde VNG-uitgave (o.a. tennisbanen en veldsportcomplexen met verlichting, SBI-code 931 F/G). De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 50 meter.

Het beoogde (bouw)plan ligt op ca. 25 meter ten noorden van de tennisvelden. Hoewel het plan daarmee binnen de genoemde richtafstand valt, wordt er ten opzichte van de huidige situatie niet op een kortere afstand

van de tennisvelden gebouwd. Immers, het bestaande appartementencomplex ligt op eenzelfde afstand van de tennisvelden. Bovendien hebben de gronden in het projectgebied al een woonbestemming (inclusief bouwvlak) en wijzigt deze situatie niet. Met andere woorden, de tennisvereniging wordt niet belemmerd in de uitvoering van haar (sport)activiteiten.

Invloed projectgebied op omgeving

Binnen het projectgebied worden maximaal 18 woningen (appartementen) toegevoegd. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.5.3 Conclusie

Gesteld kan worden dat ter plaatse van de beoogde appartementen sprake is van een goede woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn voor de nabijgelegen sportvereniging als gevolg van de uitvoering van het voorliggende plan.

4.6 Water

4.6.1 Waterbeheer en watertoets

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 watertoets proces, 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).

4.6.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren 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 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021’;
- Legger oppervlaktewateren.
- Keur en handboek watertoets.

Gemeente

- Waterplan Zeist.

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren(waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen(veiligheid)

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een projectgebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltrerd.

4.6.3 Relatie met het projectgebied

Met het hoogheemraadschap ‘De Stichtse Rijnlanden’ heeft in het kader van de eerdere planvorming voor de woningbouwontwikkeling op Sterrenberg overleg plaatsgevonden over de waterhuishouding. De locatie Sterrenberg ligt aan de rand van het beheergebied van dit hoogheemraadschap. Het gebied Sterrenberg is onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Als gevolg van de hoge ligging komt nauwelijks oppervlaktewater in het gebied voor. Voor het gebied geldt geen peilbesluit. Ook valt de locatie buiten het grondwaterbeschermingsgebied en buiten de zogenoemde 100-jaarszone.

Afkoppeling van verhard oppervlak en infiltratie van hemelwater heeft de voorkeur van het hoogheemraadschap. De ondergrond bestaat vooral uit zand. Daar zal regenwater eenvoudig in wegzijgen. De huidige en toekomstige situatie zullen wat dat betreft niet verschillen. Een zandbodem heeft een filterende werking. De grondwaterstanden zijn laag genoeg om infiltratie mogelijk te maken, zelfs in de laaggelegen delen van het gebied.

Als gevolg van de planrealisering zal de hoeveelheid verhard oppervlak in het gebied toenemen. Het hemelwater dat op de daken valt kan in dit kader probleemloos geïnfiltrerd worden in de bodem.

Bebouwing en verharding projectgebied

Specifiek in relatie tot het projectgebied wordt het volgende opgemerkt. Het projectgebied betreft een overwegend braakliggend terrein ten oosten van het bestaande appartementencomplex aan de Kometenlaan 60-118 in Huis ter Heide. De gronden zijn in hoofdzaak als (tijdelijk) grasveld in gebruik.

Het zuidelijk deel van het gebied wordt momenteel deels als parkeerterrein gebruikt.

Het voornemen bestaat om binnen het projectgebied het bestaande appartementencomplex (het 'Bruggebouw' genoemd) uit te breiden. Hiervoor is een (bouw)plan opgesteld dat uitgaat van ca. 450 m² extra bebouwing (grondoppervlak). In het uiterste oosten van het nieuwe gebouw is een onderdoorgang aanwezig naar het achterliggende gebied dat als parkeerterrein wordt (her)ingericht. Daarbij wordt aangesloten op het reeds aanwezige parkeerterrein in het uiterste zuiden van het projectgebied.

Gezien de (relatief) kleinschalige uitbreiding van het gebouw en bijbehorende toename van het verharde oppervlak, is watercompensatie op grond van de geldende beleidsregels van het hoogheemraadschap niet nodig. Bovendien is het projectgebied al in de oorspronkelijke planvorming als onderdeel van het woningbouwplan Sterrenberg (deelgebied 'Overtuin') als te bebouwen gebied aangeduid. Het geldende bestemmingsplan 'Sterrenberg' is hierop afgestemd door ter plaatse van het projectgebied een bestemming 'Woongebied' (inclusief bouwvlak) op te nemen. Deze situatie wijzigt niet.

Afval- en regenwater

Zoals ook in relatie tot de woningbouwontwikkeling Sterrenberg is geconstateerd, zijn er goede mogelijkheden om het hemelwater afkomstig van het dak van de nieuwbouw / uitbreiding van het appartementencomplex gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Net als bij het bestaande Bruggebouw, wordt het hemelwater in dit kader door middel van (grind)koffers in de bodem geïnfiltreerd.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel dat onder de Kometenlaan aanwezig is. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Watertoets en vervolgtraject

Via de digitale watertoets is beoordeeld of, en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hiervoor is een stappenplan doorlopen. Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is hierover geïnformeerd. Het doorlopen van het stappenplan heeft ertoe geleid dat het waterschap concludeert dat het voorliggende woningbouwplan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan volstaan worden met een standaard wateradvies van het waterschap. In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing waarin de resultaten en samenvatting van de digitale watertoets zijn opgenomen.

4.6.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en

fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Met deze wet is de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.7.2 Relatie met projectgebied

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in of nabij een Natura2000-gebied.

Bovendien behoort het plan niet tot het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied als onderdeel van de NNN ligt aan de zuidzijde van de Rijksweg A28, op ruim 450 meter afstand van het projectgebied.

Gezien de ligging, aard en omvang van het project (de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex in een stedelijk gebied) zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

Soortenbescherming

Zoals al uit de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze onderbouwing valt op te maken is er momenteel sprake van een braakliggend terrein dat als grasveld in gebruik is. Dit terrein wordt met enige regelmaat bijgehouden.

Rondom het terrein is een beukenhaag aanwezig die als gevolg van de uitvoering van het (bouw)plan deels wordt verwijderd/ verplaatst. Dit geldt ook voor een enkele (kleine) boom. De nu aanwezige beukenhaag en bomen zijn als onderdeel van de woningbouwontwikkeling in het deelgebied 'Overtuin' aangeplant (plantseizoen 2013/2014), en nog niet volgroeid. Verstoring of vernietiging van beschermde soorten door het plan worden derhalve niet verwacht.

4.7.3 Conclusie

Belemmeringen voor de uitvoering van het plan, gezien vanuit het aspect ecologie, zijn niet te verwachten.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Algemeen

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat het erom dat het projectgebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het gebied aanwezig is.

4.8.2 Relatie met het plan

Bereikbaarheid

De ontsluiting van het projectgebied voor motorvoertuigen / auto's vindt plaats via de bestaande in- en uitrit vanaf de Novalaan, als onderdeel van het bestaande parkeerterrein. Deze situatie wijzigt niet. De in het bouwplan opgenomen onderdoorgang is uitsluitend bedoeld voor voetgangers afkomstig vanaf het parkeerterrein.

Door de uitbreiding van het gebouw met 18 huurappartementen zal het aantal verkeersbewegingen per etmaal toenemen. Op grond van de CROW Publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018), waarin ook de verkeersgeneratie van verschillende functies in beeld is gebracht, blijkt dat met betrekking tot de beoogde type woningen en doelgroep rekening gehouden moet worden met 4 motorvoertuigen per etmaal / per woning. Dit cijfer is gebaseerd op de in de CROW gehanteerde uitgangspunten², in relatie tot de beoogde woningtypologie. Dit betekent dat met het voorliggende initiatief rekening gehouden moet worden met ca. 72 mvt/etmaal. Een dergelijke toename gaat zonder problemen op in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet.

² *Uitgegaan is van 'huurwoningen, appartement, midden/goedkoop (incl./ sociale huur)', matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom*

Zoals ook in paragraaf 2.2 is aangegeven wordt als onderdeel van het (bouw)plan ruimte geboden aan 23 nieuwe (extra) parkeerplaatsen. In dit kader worden de gronden ten oosten en ten zuiden van het nieuwe gebouw als parkeerterrein ingericht, waarbij wordt aangesloten op het reeds aanwezige parkeerterrein in het uiterste zuiden van het projectgebied. Bovendien worden er 6 (haaks)parkeerplaatsen aan de Kometenlaan, nabij het talud ter hoogte van het bestaande bruggebouw, toegevoegd. Dit komt neer op een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt afgeweken van de parkeernorm uit artikel 13.3 van het geldende bestemmingsplan 'Sterrenberg', waar voor woningen in het goedkope segment een norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning wordt aangehouden.

Vanwege de ervaring met de parkeerbehoefte van het bestaande bruggebouw, gecombineerd met de beoogde doelgroep voor de uitbreiding van het gebouw, wordt een lagere parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning voldoende geacht. Bovendien is op locatie door de R.K. Woningbouwvereniging Zeist een parkeerdrukmeting uitgevoerd die dit beeld bevestigt. De resultaten hiervan zijn bij de gemeente ingediend en akkoord bevonden.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

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.

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

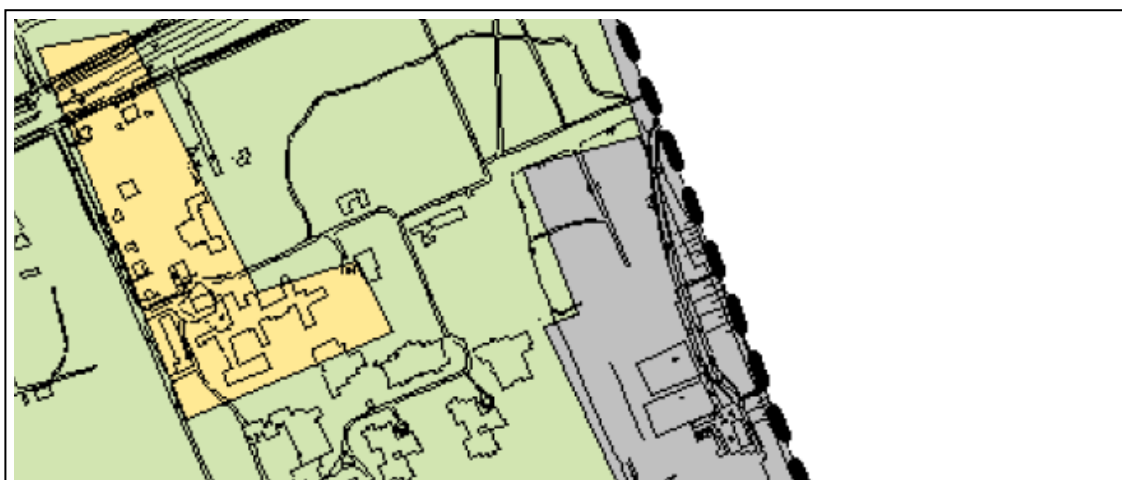
In bijgaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

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

Tabel - Overzicht met archeologische verwachtingszones en beleidsregime in Zeist

4.9.2 Relatie met het projectgebied

In figuur 15 is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijk archeologische beleidsadvieskaart voor het projectgebied.



Figuur 15 – Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het projectgebied (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Hieruit blijkt dat voor het projectgebied geen rekening hoeft te worden gehouden met de aanwezigheid van (mogelijke) archeologische waarden.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van ruimtelijke plannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Hierdoor wordt de bescherming van cultuurhistorische waarden niet meer alleen geregeld via de Erfgoedwetgeving, maar ook via het proces van de ruimtelijke ordening.

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 (maart 2011), waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven.

4.10.2 Relatie met het projectgebied

Het projectgebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied dat op basis van de Provinciale Cultuurhistorische structuur (CHS) specifiek is aangeduid. Het gebied ligt evenmin in een zogenaamd attentiegebied en/ of laanstructuur die vanuit de gemeentelijke Erfgoedverordening bescherming genieten. Ook zijn in het projectgebied geen monumenten (objecten) of andere karakteristieke gebouwen aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.11 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Binnen het projectgebied voor de woningbouwontwikkeling zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het projectgebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.4 van deze plandoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

4.12.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

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

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorende bij de structuurvisie is dan ook (in artikel 3.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Gemeentelijk beleid

Bij de vaststelling van de Brede Milieuvisie door de gemeenteraad van Zeist in 2016 is de ambitie van een energieneutrale gemeente Zeist per 2030 vastgelegd. Ook wenst de gemeente Zeist om nieuwbouw zo veel mogelijk zonder gasaansluitingen te bouwen. In de uitvoering wordt steeds de balans gezocht tussen deze ambitie en dat wat realistisch haalbaar is.

Op 27 juni 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders in aanvulling op dit beleid zijn ambities met betrekking tot duurzaam bouwen aangescherpt in de door het college vastgestelde notitie 'Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw'. In 2030 streeft de gemeente naar 30% CO₂ reductie ten opzichte van 2010. Om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te bereiken is het zeker voor nieuwbouw van belang dat er zo duurzaam mogelijk wordt gebouwd.

Daarbij dienen nieuwe woningen te worden gebouwd zonder aardgas aansluiting. Gezien de energietransitie en de afkoppeling van aardgas, passen nieuwe aardgaswoningen niet in Zeist.

Met GPR kan worden bepaald hoe duurzaam de woning wordt gebouwd op het gebied van energie. Daarnaast worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde meegenomen.

Afwijking van deze ambitie is mogelijk indien inzichtelijk wordt gemaakt dat dit niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële of andere

redenen worden aangedragen. De plannen moeten wel zijn doorgerekend op energieverbruik, uitgedrukt in bijvoorbeeld de EPC.

4.12.3 Relatie met het projectgebied

Met het voorliggende (bouw)plan wordt de uitbreiding van een bestaand appartementencomplex aan de Kometenlaan 60-118 mogelijk gemaakt. De uitbreiding heeft betrekking op het vergroten van het bestaande gebouw in oostelijke richting waarmee 18 extra appartementen worden toegevoegd. De uitbreiding van het gebouw wordt gasloos uitgevoerd. De EPC is berekend op 0,4. De GPR-score voor installaties van het nieuwe gebouw is minimaal 7. Overige milieuprestatie eisen worden conform het bestaande 'bruggebouw' uitgevoerd.

5 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van de R.K. Woningbouwvereniging Zeist. De kosten die gepaard gaan met dit initiatief, zowel betrekking hebbend op de uitvoering van het (bouw)plan, alsook met betrekking tot de ruimtelijke procedure, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Wat betreft laatstgenoemde zijn er leges verschuldigd conform de gemeentelijke legesverordening.

Ook eventuele andere financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt daartoe een anterieure overeenkomst afgesloten.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht dient overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro vooroverleg gevoerd te worden met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Indien er reacties op het plan worden ingediend, zal hiervan verslag worden gedaan.

Tevens is het (bouw)plan door de initiatiefnemer voorgelegd aan omwonenden zodat zij kennis kunnen nemen van het initiatief. Daarbij is de mogelijkheid geboden tot het stellen van vragen.

5.2.2 Voorbereidingsprocedure

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

Na de terinzagelegging worden eventuele ingediende zienswijzen behandeld en wordt een definitief besluit genomen met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

6 CONCLUSIES RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De conclusies van deze ruimtelijke onderbouwing luiden:

- het project past binnen het geldende beleidskader (landelijk, provinciaal en gemeentelijk);
- er zijn geen belemmeringen vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
- het project past in de ruimtelijke structuur van het gebied.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Watertoetsresultaat

datum 25-2-2019
dossiercode 20190225-14-19957

BETREFT RO-PLAN: Uitbreiding Bruggebouw Sterrenbeurg, Huist ter Heide

Aanvrager: maatschap voor Ruimtelijke Ordening

Geachte heer/mevrouw Robert Brink,

U heeft via de website www.dewatertoets.nl een watertoetsproces gestart. De watertoets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Door het starten van een watertoetsproces via deze website, zorgt u er voor dat het waterschap alle relevante informatie krijgt om een goed advies te kunnen geven. Bij geen of weinig gevolgen voor water, kunt u snel door in uw procedure, zonder dat u hoeft te wachten op een reactie van het waterschap.

Deze email is automatisch gegenereerd naar aanleiding van uw ingevoerde gegevens. In dit document leest u de conclusie en krijgt u informatie over het vervolgproces voor uw ruimtelijke procedure.

Onze conclusie

Op basis van de digitale procedure concluderen wij dat uw plan Uitbreiding Bruggebouw Sterrenbeurg, Huist ter Heide **geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang)**. U kunt volstaan met een **standaard wateradvies** van het waterschap.

Argumentatie:

Op basis van uw ingevoerde gegevens blijkt dat uw ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Graag de volgende actie uitvoeren:

- Bovenstaande conclusie betekent dat u geen verdere watertoetsproces met het waterschap hoeft door te lopen.
- Voor uw ruimtelijke plan kunt u gebruik maken van een standaard tekst. Wij verzoeken u onderstaande standaard waterparagraaf op te nemen in de toelichting of onderbouwing van uw plan.
- U dient de standaard waterparagraaf nog wel aan te vullen met uw eigen water- en rioleringsbeleid (indien van toepassing).

Vervolgproces

- Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij gaan deze melding archiveren.
- U hoeft met het waterschap geen (informeel) vooroverleg te hebben bij verdere planvorming, tenzij u dat zelf wenst of tenzij het plan verandert.
- Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw RO-plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij met u contact opnemen.

Contact

Indien u dat wenst, kunt u nadere informatie toesturen naar emailadres: watertoets@hdsr.nl. Per gemeente hebben wij een contactpersoon RO-plannen en rioleringsplannen. Een overzicht van de contactpersonen vindt u op onze website <http://www.hdsr.nl/watertoets>

Geen verlening Watervergunning

LET OP: Dit formulier en deze watertoetsprocedure is **geen** aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingsfase. Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van

Standaard waterparagraaf: *Paragraaf X.X Water*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Uitbreiding Bruggebouw Sterrenbeurg, Huist ter Heide is op ...(***aub datum invullen***) digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

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

Wel vragen wij u om uw plan te beoordelen op de mate van klimaatbestendigheid. Is uw omgeving bestand tegen wateroverlast, droogte of hitte?

Relevant beleid

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

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht of de Provincie Zuid-Holland (**aub invullen**)(Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuvordering)
- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieuplan (**aub zelf invullen**)).

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt geïnfilteerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: via een gescheiden stelsel (**aub checken of dit conform gemeentelijk rioleringsbeleid is**).

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Toekomstige ontwikkelingen zullen klimaatbestendig worden gerealiseerd.

ADVIESPUNTEN WATERSCHAP

U kunt er voor kiezen om onderstaande adviespunten van het waterschap (deels) op te nemen in het plan, naast bovenstaande standaard waterparagraaf.

Kansen pakken

Aandachtspunten

U kunt er voor kiezen om onderstaande aandachtspunten van het waterschap (deels) op te nemen in het plan, naast bovenstaande standaard waterparagraaf.

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling weinig gevolgen heeft voor het huidige watersysteem, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving (omgaan met extremen als wateroverlast, hitte en droogte). Wij adviseren bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw goed te kijken naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden. Conform gemeentelijk beleid dient u schoon hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). Voor straten of parkeerplaatsen kunt u halfverharding aanleggen of groenvoorzieningen gebruiken voor tijdelijke waterberging. Meer informatie op ruimtelijkeadaptatie.nl

Aanleghoogte

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

Grondwater

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren wij om zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Om wateroverlast en -schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

Waterketen

Het plan heeft gevolgen voor de riolerings situatie. Wij adviseren om een lokaal rioleringsplan op te stellen. Het waterschap zal dit plan vervolgens goedkeuren.

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Disclaimer

Dit wateradvies is maximaal 1 jaar geldig. Indien u graag deze termijn wilt verlengen, dan kunt u contact met ons opnemen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden streeft naar correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Hoogheemraadschap aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

www.dewatertoets.nl

datum 25-2-2019
dossiercode 20190225-14-19957

Gegevens:

- Aanvrager: Robert Brink
- Emailadres aanvrager: r.brink@mro.nl
- Organisatie: maatschap voor Ruimtelijke Ordening
- Naam project: Uitbreiding Bruggebouw Sterrenbeurg, Huist ter Heide
- Plangebied grootte (m2): 1032

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

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

Vragen:

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

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

nee

Is er sprake van een toename van verhard oppervlak van méér dan 500 vierkante meter in stedelijk gebied of méér dan 1000 vierkante meter in landelijk gebied?
nee

Gaat u hemelwater bergen buiten uw plangebied?

nee

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

nee

Wordt hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater? nee

Wordt hemelwater afgevoerd naar een hemelwaterriool? nee

Wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem? ja

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

Op welke manier wordt afvalwater verwerkt? via een gescheiden stelsel

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

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten plaats? nee

Is er in of aangrenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? nee

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

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

Overzicht kaartlagen geraakt



Afbeeldingen per geraakte kaartlaag