

**Gemeente Zeist**  
**Hofje van Zeist**

**Ruimtelijke onderbouwing**

30 januari 2024

Kenmerk 0335-09-T01  
Projectnummer 0335-09



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging plangebied	2
1.3. Geldend bestemmingsplan	2
1.3.1. Zeist centrum e.o.	2
1.3.2. Parapluplan parkeren	3
1.4. Leeswijzer	3
<b>2. Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>4</b>
2.1. Huidige situatie	4
2.2. Toekomstige situatie	5
<b>3. Beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1. Rijksbeleid	8
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening	9
3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2. Provinciaal beleid	10
3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht	10
3.2.2. Interim Omgevingsverordening	11
3.3. Gemeentelijk beleid	12
3.3.1. Structuurvisie Zeist 2020	12
3.3.2. Woonvisie 2021 – 2025 Zeist	13
3.3.3. Groenstructuurplan	14
3.4. Welstandsnota 2010	14
<b>4. Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>16</b>
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	16
4.1.1. Archeologie	16
4.1.2. Cultuurhistorie	17
4.1.3. Conclusie	17
4.2. Bedrijven en milieuzonering	17
4.2.1. Conclusie	19
4.3. Bodem	19
4.3.1. Conclusie	20
4.4. Ecologie	20
4.4.1. Soortenbescherming	20
4.4.2. Gebiedsbescherming	21
4.4.3. Conclusie	21
4.5. Externe veiligheid	21
4.5.1. Conclusie	23

4.6.	Geluid	23
	4.6.1. Conclusie	24
4.7.	Luchtkwaliteit	24
	4.7.1. Conclusie	24
4.8.	Water	25
	4.8.1. Waterbeheer en watertoets	25
	4.8.2. Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer	25
	4.8.3. Relatie met het plangebied	26
	4.8.4. Conclusie	26
4.9.	Verkeer en parkeren	27
	4.9.1. Verkeer	27
	4.9.2. Parkeren	27
	4.9.3. Conclusie	28
4.10.	Duurzaamheid	29
4.11.	Vormvrije mer-beoordeling	30
<b>5.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>
	5.1. Financiële uitvoerbaarheid	32
	5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

## **Bijlagen**

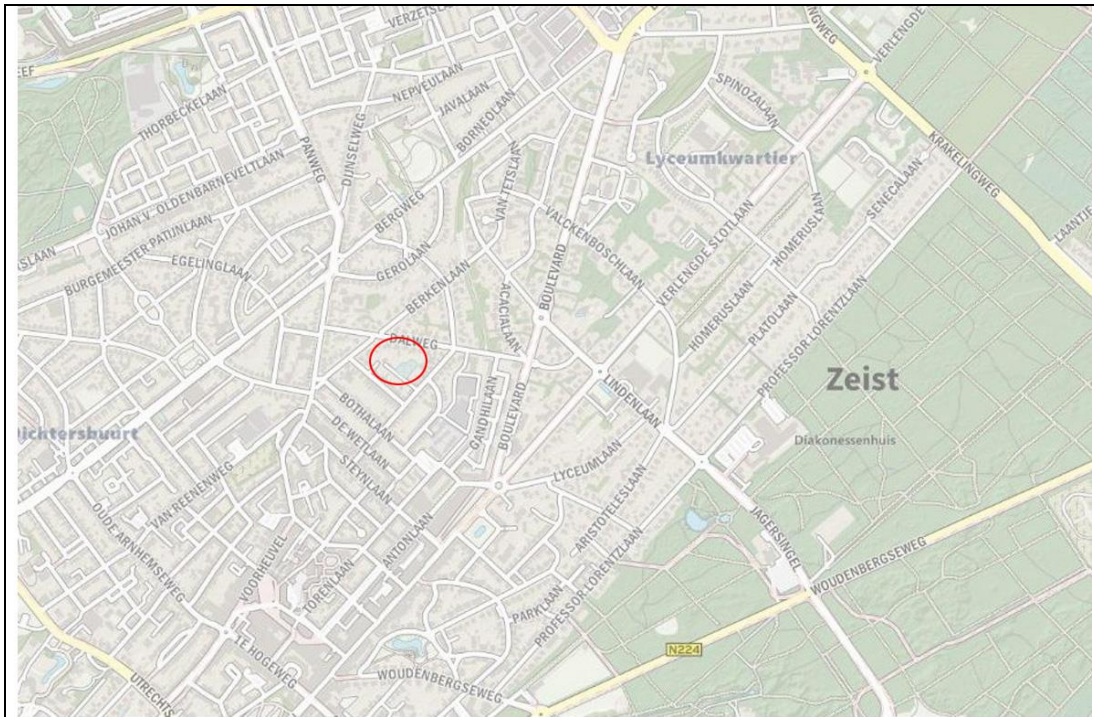
- Bijlage 1 - Bodemonderzoek
- Bijlage 2 - QuickScan ecologie
- Bijlage 3 - Aerius-berekening aanlegfase
- Bijlage 4 - Aerius-berekening gebruiksfase
- Bijlage 5 - Watertoets
- Bijlage 6 - Nader onderzoek Vleermuis, Marters en Hazelworm
- Bijlage 7 - Beoordeling diverse geluidaspecten
- Bijlage 8 - Aanmeldnotitie mer

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

In Zeist bevindt zich aan een zijtak van de Kritzingerlaan voormalige bedrijfsbebouwing in de vorm van kassen. Het voornemen is om de huidige bebouwing op deze locatie te slopen en hier 16 wooneenheden in de vorm van een hof te realiseren. Deze wooneenheden zijn bedoeld voor jongvolwassenen met een beperking. Verder omvat het plan één woning voor gezamenlijk gebruik en een begeleiderswoning. Daarnaast wordt het volksgebouw binnen het plangebied verplaatst.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



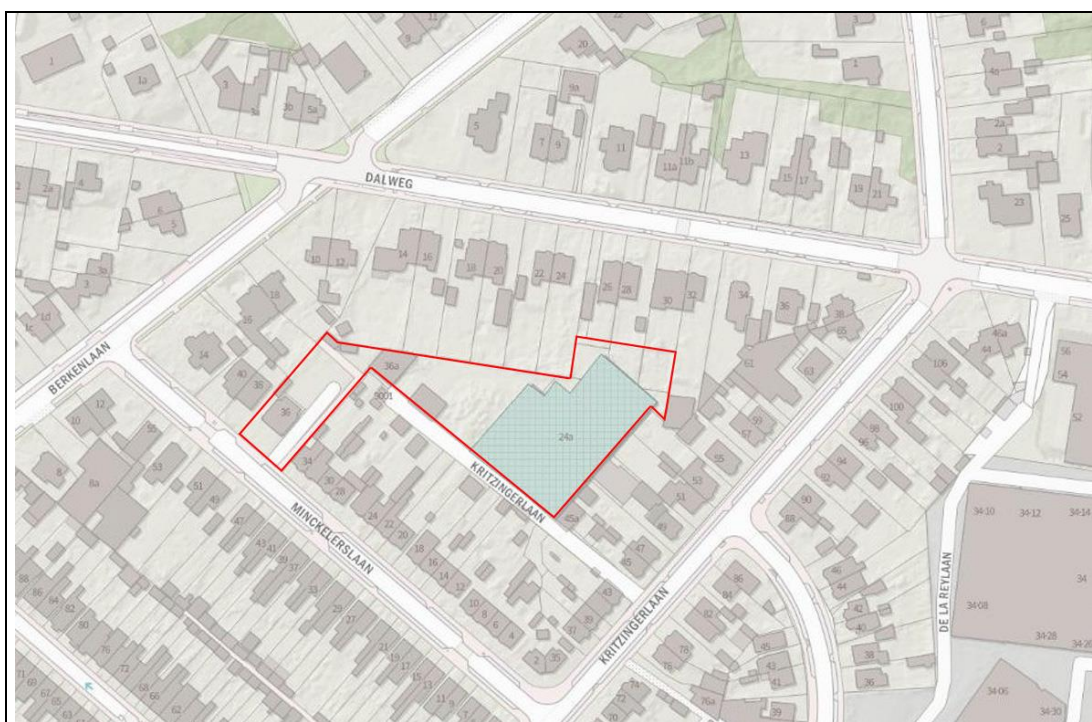
Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', omdat het perceel hierin de bestemming 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk' heeft, de positionering van de bebouwing niet binnen het bouwvlak past en de bouwhoogte wordt overschreden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist het voornemen om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Deze rapportage omvat de ruimtelijke onderbouwing die nodig is voor deze procedure.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is volledig omringd door bebouwing in de vorm van woningen, waarvan enkele woningen een bedrijf aan huis hebben en het gebouw van de lokale duivenvereniging. Het plangebied grenst aan de tuinen of achterzijden van de percelen van deze bebouwing. Het bebouwingsblok wordt begrensd door de Dalweg in het noorden, de Kritzingerlaan in het oosten, de Minckelerslaan in het zuiden en de Berkenlaan in het westen. Een aftakking van de Kritzingerlaan loopt door het plangebied heen. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie H, perceel 3371, 3014, 6060, 6059, 6034, 6031 en 6033. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van zo'n 4.100 m<sup>2</sup>. In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

Abbeelding 2: Ligging plangebied.



## 1.3. Geldend bestemmingsplan

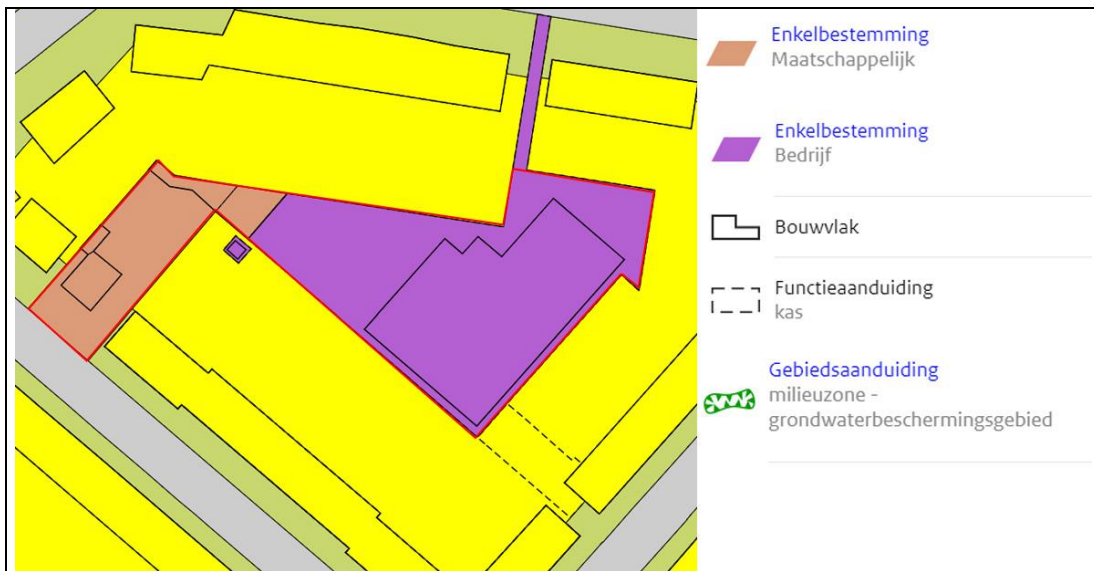
### 1.3.1. Zeist centrum e.o.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' dat op 4 september 2012 door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'kas'. De beoogde ontsluiting en Volksgebouw heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. De positionering waar bebouwing is toegestaan is weergegeven met een bouwvlak en met een aanduiding is de maximale bouwhoogte van 4,5 meter aangegeven voor de kas. Voor het volksgebouw geldt een bouwhoogte van 5 meter, voor de opslagunits 3 meter en 8,5 meter voor het gebouw van de duivenvereniging. Het gebouw van de duivenvereniging heeft ook een maximale goothoogte van 4 meter. Naast deze be-

stemmingen heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor berging van grondwater en de winning van drinkwater. De planontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingen, het bouwvlak en de maximale bouwhoogte.

Om planontwikkeling mogelijk te maken, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist het voornemen om door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Voor die procedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Afbeelding 3: Fragment bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'.



### 1.3.2. Parapluplan parkeren

Op 16 juni 2013 heeft de gemeenteraad het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Zeist' vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel om een omgevingsvergunning te kunnen toetsen aan de parkeernormen. Het voornemen dient dus in overeenstemming te zijn met de parkeernormen van de gemeente Zeist. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.9.

### 1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 3 de huidige en toekomstige situatie verwoord. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. Huidige en toekomstige situatie

### 2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit voormalige bedrijfsbebouwing in de vorm van kassen. Daarnaast bevindt zich in het plangebied een volksgebouw dat wordt gebruikt door de lokale muziekvereniging, een gebouw van de duivenvereniging en enkele opslag units met fiet-senstalling. De locatie wordt in de huidige situatie ontsloten door de Minckelerslaan. De kassen zijn niet meer in gebruik en hebben een verrommelde uitstraling. Het plangebied grenst direct aan de achtertuinen van de omliggende percelen.

Afbeelding 4: Impressie bestaande situatie.





Afbeelding 5: Impressie bestaande situatie.



Afbeelding 6: Bestaande bebouwing.



## 2.2. Toekomstige situatie

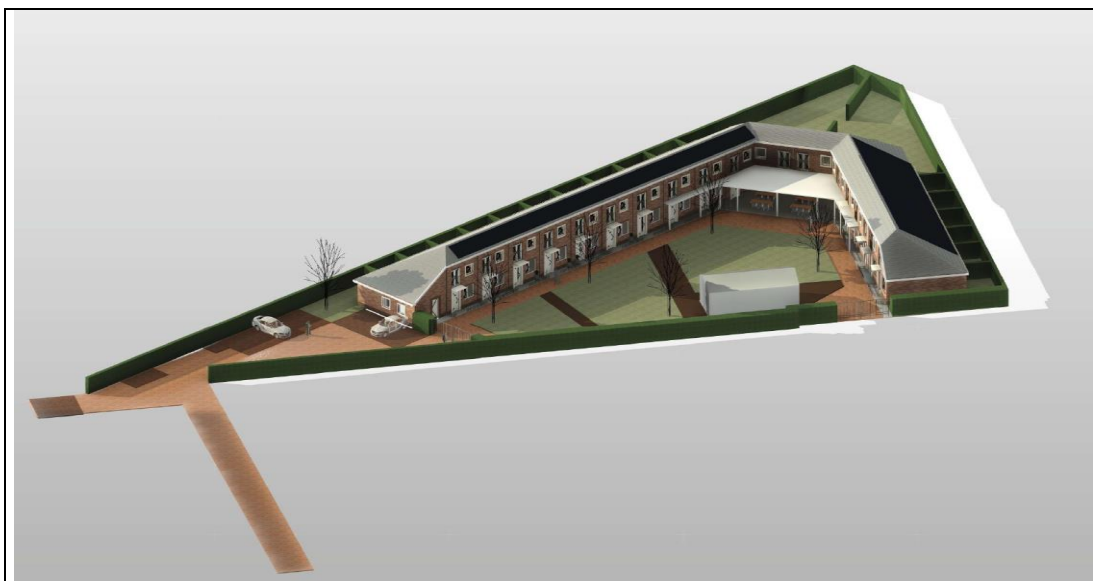
In de toekomstige situatie worden de bestaande kassen, het volksgebouw en de opslagunits gesloopt. Het volksgebouw krijgt een nieuw locatie binnen het plangebied. Het gebouw van de duivenvereniging wordt in feite uitgebreid aan de noordzijde en wordt geschakeld aan het volksgebouw. De muziekvereniging heeft de huur opgezegd van het volksgebouw en de nieuwe

locatie zal dus worden gebruikt door de duivenvereniging en andere maatschappelijke en/of culturele doeleinden. Het plangebied wordt verder ingericht als woongebied voor jongvolwassenen met een beperking. Jongvolwassenen met een lichte verstandelijke beperking kunnen hier onder begeleiding zelfstandig wonen. Er worden 16 woningen gerealiseerd in een gekromd bouwblok dat in de kromming verbonden is door twee extra woningen. Eén van deze twee extra woningen is bestemd voor begeleiders en de andere woning als gemeenschappelijke ruimte. Deze twee woningen hebben elk een aparte berging bij de entree van het hofje. Voor de rest van de woningen is er een gemeenschappelijke berging die zich ook bij de entree van het hofje bevindt. Iedere woningen heeft een eigen tuintje en de twee extra woningen hebben een grotere tuin met een overdekte buitenruimte. Door de indeling van het perceel liggen de achtertuintjes van de woningen aan de noord- en oostzijde (de kant van de aangrenzende woningen). De hofjesbebouwing vormt één aaneengesloten rijtje van woningen onder een hellend dak. Het dak is aan de tuinkant 3 meter hoog en aan het hofje 7 meter hoog. In het hellende dak zitten geen ramen, waardoor er vanuit het Hofje van Zeist geen direct zicht is op de achtertuinen van omliggende woningen.

Het midden van het hofje zal worden ingericht ten behoeve van stadslandbouw waarbij een kleine kas op het terrein wordt gerealiseerd. Het perceel wordt met hagen en hekwerk afgescheiden van de omliggende percelen en de zijtak van de Kritzingerlaan aan de zuidzijde.

Het hofje wordt ontsloten via de Minckelerslaan waar de toegang verbreed zal worden. Parke- ren vindt plaats buiten de hof en de hof is enkel te betreden via de bergingsblokken. Er loopt een weg bestemd voor langzaam verkeer langs de voorzijde van de woningen om deze te kunnen bereiken.

**Afbeelding 7: Impressie toekomstige situatie.**



Afbeelding 8: Impressie toekomstige situatie.



### **3. Beleidskader**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Planspecifiek*

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats 16 nieuwe wooneenheden en een begeleiderswoning op te richten. Dit past binnen het eerste en tweede nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;

Doordat het plan inzet op een duurzame ontwikkeling wordt langdurige leegstand en verpaupering van een voormalige bedrijfslocatie tegengegaan en wordt aantasting van de leefomgevingskwaliteit voorkomen. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

### **3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening**

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit juris-

prudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van maximaal 16 woningen en een begeleiderswoning en is daarmee in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een beperkte motiveringsplicht van toepassing, waarbij moet worden aangetoond of er een behoefte is voor de ontwikkeling.

#### *Behoeft*

In paragraaf 3.2 en 3.3 is aangetoond dat er in de provincie Utrecht en de gemeente Zeist behoefte is aan dit woningbouwplan.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Het planvoornemen is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en past bij het beginsel dat ten grondslag ligt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking; binnenstedelijke uitbreidingen gaan voor buitenstedelijke uitbreidingen. Ook is met het voorgaande de behoefte voor woningbouw op deze locatie aangetoond.

Het voornemen is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;

- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van 16 woningen en een begeleiderwoning. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors, ook de behoefte aan wonen voor bijzondere doelgroepen. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De toevoeging van woningen aan de woningvoorraad levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

### 3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 juli 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. De ontwikkeling van woningen in het plangebied voorziet in een deel van de behoefte van de provincie Utrecht om in de periode 2021-2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. De toevoeging van de woningen aan de woningvoorraad, ten opzichte van de huidige situatie past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort

met betrekking tot bouw van de woningen. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

### **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.

Deze 10 keuzes die zijn opgenomen 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. Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart.

Volgens de structuurvisie is het plangebied bedoeld om te bebouwen en de gewenste invulling is daarmee passend. Aangegeven is dat eerst wordt gekeken naar locaties voor transformatie en inbreiding binnen de bebouwde omgeving. De beoogde ontwikkeling is hier een voorbeeld van. Een groene route binnen de bebouwde kom loopt door het plangebied ter hoogte van de zijtak van de Kritzingerlaan die door het plangebied loopt. In de huidige situatie is echter niet echt sprake van een groene structuur op deze locatie. Het betreft een weg met aan weerszijden de schuttingen en/of hekwerken van de omliggende percelen. Er is enkel wat lage begroeiing aanwezig en een paar bomen. In de toekomstige situatie worden er hagen aangeplant als afscheiding van de nieuwbouw waarmee deze groene route wordt verstrekt. Ten aanzien van het vervangen van de huidige bebouwing voor woningen is het zo dat de gemeente Zeist de doorstroming op de woningmarkt wil stimuleren, zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen. Het mogelijk maken van woningen in diverse typologieën (zowel in het dure, middeldure alsook goed-



kopere segment) en daarmee woningen voor diverse doelgroepen, past binnen deze uitgangspunten. Aan deze beleidsambitie komt het planvoornemen Hofje van Zeist tegemoet.

### 3.3.2. Woonvisie 2021 – 2025 Zeist

De gemeenteraad heeft in januari 2021 een nieuwe woonvisie vastgesteld, een actualisatie van de woonvisie uit 2016. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- doelgroepen;
- duurzaam wonen;
- nieuwbouw en differentiatie;
- corporaties;
- wonen, zorg en welzijn;

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.

De gemeente streeft naar vitale wijken met een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Hierbij wordt er belang gehecht aan wijken met een diversiteit aan bewoners als we kijken naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw of transformatie is dit het uitgangspunt. Nieuwbouw en transformatie moeten een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de woningbehoefte die er is in de wijk.

In de woonvisie wordt specifiek ingegaan op het aspect 'Wonen, zorg en welzijn'. Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat Zeist de komende jaren sterk vergrijsd. Ook heeft de gemeente te maken met andere opgaven die leiden tot huisvestingsvragen. Bijvoorbeeld de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, geschikte woningen voor mindervaliden en woonzorgcombinaties voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Voor kwetsbare doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen, maar gebaat zijn bij nabijheid van zorg en ondersteuning, zijn er kansen in gemengde woonvormen. Dit zijn woonvormen waar inwoners die een steuntje in de rug kunnen gebruiken, samen in een complex wonen met inwoners die dit steuntje graag willen geven. Hierdoor komen mooie ontmoetingen tot stand en wordt de saamhorigheid binnen een complex of buurt versterkt. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen (transformatie of nieuwbouw) wordt gevraagd om meer aandacht voor wonen en zorg. Dit geldt met name voor locaties nabij voorzieningen. Gekeken wordt wat daarbij passend en wenselijk is in de omgeving, waarbij de totale opgave voor wonen en zorg voor Zeist niet uit het oog verloren wordt.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen voor een kwetsbare doelgroep die zelfstandig kan wonen, maar gebaat zijn bij nabijheid van zorg en ondersteuning. De voorgenomen ontwikkeling is bedoeld voor jongvolwassenen met een lichte verstandelijke beperking die hier onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. De locatie bevindt zich in het centrum van Zeist en ligt daarmee relatief dicht bij voorzieningen, wat de locatie geschikt maakt voor de betreffende doelgroep. Het voornemen sluit aan op de doelstellingen uit de woonvisie.

### 3.3.3. Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Volgens de groenstructuurkaart is het plangebied geen onderdeel van de groenstructuur van de gemeente. Zoals aangegeven in paragraaf 3.3.1 loop volgens de Structuurvisie Zeist 2020 wel een groene route binnen de bebouwde kom door het plangebied. Deze route wordt versterkt door de aanplant van hagen als afscheiding van de nieuwbouw.

### 3.4. Welstandsnota 2010

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 zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een centrumgebied vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Tuindorpbuurt en centrum-wonen'. De welstandsnota geeft voor de dit deelgebied onder meer de volgende criteria:

- Algemeen:
  - de bestaande gebouwde omgeving is het minimale kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typolo-

gie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

- Ruimtelijke structuur:
  - de bebouwing staat in een herkenbare rooilijn.
- Plaatsing
  - de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering. Dat wil zeggen dat hoogtes en breedtes overeenkomen met voorkomende maten van naastgelegen bebouwing.
- Massa en vorm
  - aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
  - nieuwe invullingen kunnen van een hoog architectonisch niveau zijn, mits rekening wordt gehouden met de bestaande morfologie van de omgeving; de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik
  - respecteren van bestaande ornamentiek en specifieke details;
  - detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige bebouwing.

Met het ontwerp is rekening gehouden met bovenstaande welstandcriteria. Het ontwerp is afgestemd met de welstandscommissie (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).

## **4. Milieu- en omgevingsaspecten**

### **4.1. Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.1.1. Archeologie**

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De gemeenteraad van Zeist heeft een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Daarnaast geldt volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist een lage archeologische verwachtingskans voor het plangebied. Hiervoor geldt dat er geen archeologische onderzoek nodig is zolang de werkzaamheden een kleiner oppervlak betreffen dan 10.000 m<sup>2</sup>. Dat oppervlak wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden en archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### 4.1.2. Cultuurhistorie

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied geen cultuurhistorische dubbelbestemming. Daarnaast zijn er verder in het plangebied ook geen cultuurhistorische waarden bekend of is er over het plangebied iets opgenomen in de erfgoedverordening. Het enige noemenswaardige is dat er in de huidige situatie een kas in het plangebied bevindt. In de toekomstige situatie zal er een kleine kas ten behoeve van de standslandbouw terugkomen. Daarmee is een relatie gelegd met het voormalig gebruik van de locatie.

#### 4.1.3. Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmering voor de planontwikkeling.

### 4.2. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

**Afbeelding 9: Omgevingstype.**

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter

4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Het plangebied kan worden getypeerd als onderdeel van een 'rustige woonwijk'. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Enkel is op het perceel Minkelaarslaan 36a een volksgebouw aanwezig dat onder meer is gebruikt als oefenruimte van de muziekvereniging Voorwaarts en een gebouw dat wordt gebruikt door de duivenvereniging. De muziekvereniging heeft inmiddels de huur opgezegd en zal in de toekomstige situatie geen gebruik meer maken van het volksgebouw. Het gebouw dat wordt gebruikt door de duivenvereniging blijft bestaan en het volksgebouw krijgt een nieuw locatie binnen het plangebied. Het gebouw van de duivenvereniging wordt in feite uitgebreid aan de noordzijde en wordt geschakeld aan het volksgebouw.

Het gebouw van de duivenvereniging en het volksgebouw geven mogelijk de meeste hinder ten aanzien van het aspect geluid. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is geen richtafstand opgenomen voor een dergelijk gebouw en functie, maar het gebouw lijkt het beste te vergelijken met een 'Buurt- en clubhuis' conform de handreiking. Hiervoor is een richtafstand opgenomen van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Aan deze richtafstand kan voor de nieuwe woningen worden voldaan. Voor de bestaande woningen kan niet aan de richtafstand worden voldaan van 30 meter. Dit is in de huidige situatie echter ook al het geval. Het gebouw van de duivenvereniging ligt op een afstand van slechts 6 meter van de dichtstbijzijnde woning. De uitbreiding van het gebouw van de duivenvereniging, waarbij het volksgebouw aan de noordzijde van het gebouw van de duivenvereniging wordt geschakeld, komt niet dichterbij de bestaande woningen te liggen. De kleinste afstand tot de dichtstbijzijnde woning blijft net als in de huidige situatie 6 meter. De uitbreiding van het gebouw van de duivenvereniging door het volksgebouw aan dit pand te schakelen zorgt niet voor een verslechtering van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Daarnaast is een gebouw dat kan worden gekwalificeerd als 'Buurt- en clubhuis' bij uitstek bedoeld voor een locatie binnen een woonwijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is zijn de dus ook geen belemmeringen voor de verplaatsing van het volksgebouw binnen het plangebied.

Daarnaast vormt het realiseren van de woningen geen beperking voor de activiteiten van de duivenvereniging en het volksgebouw, omdat er bestaande woningen in de huidige situatie dichterbij het gebouw gesitueerd zijn en dit in de toekomstige situatie niet anders zal zijn. Tot slot is wonen geen milieubelastende functie en milieuhinder vanuit de nieuw te bouwen woningen op de omgeving is daarmee niet aan de orde.

#### 4.2.1. Conclusie

Er zijn van uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

#### 4.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Voor het plangebied is daarom een bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd.

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en of de verdenking van een bodemverontreiniging met asbest op de onderzoekslocatie terecht is.

##### *Milieuhygiënische situatie grond en grondwater*

Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond van één van de boringen matig verontreinigd is met koper en ter plaatse van meerder boringen matig tot sterk verontreinigd zijn met lood en/of PAK. Doordat de verontreinigingen niet zijn ingeperkt, en niet waren te verwachten op basis van de bodemkwaliteitskaart, wijzen de resultaten op een mogelijke aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om inzicht te krijgen in de omvang van de verontreiniging dient een nader onderzoek conform NTA 5755 uitgevoerd te worden.

##### *Asbest in grond*

Op de locatie ter plaatse van proefgaten enkele proefgaten is een concentratie asbest aangetroffen in een gehalte boven de 50 mg/kg d.s. (toetsingscriterium nader onderzoek). Aangezien deze waarde wordt overschreden is de bodem verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging met asbest. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek asbest in grond conform NEN5707 uit te voeren om vast te stellen of sprake is van een bodemverontreiniging met asbest. Door middel van het nader bodemonderzoek wordt vastgesteld of de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. wordt overschreden. Enkel door middel van een nader onderzoek asbest in grond conform NEN5707 kan formeel worden vastgesteld of de interventiewaarde wordt overschreden en er derhalve sprake is van een verontreiniging van de grond met asbest. Gezien de aanwezigheid van een beton verharding ter plaatse van de proefgaten kan een nader asbest in grond onderzoek niet plaatsvinden. Aanbevolen wordt na verwijdering van de verhardingslaag het nader asbest in grond onderzoek uit te voeren. Verder blijkt uit de asbestinventarisatie, de terreininspectie en de analyse van het asbestverdachte materiaal op het maaiveld afkomstig van het dak, dat de daken van de twee bergingen en de fietsenstalling asbesthoudend zijn. Omdat hier sprake is van het afstromen van hemelwater op de (onverharde) grond, is de druppelzone onder deze gebouwen verdacht op de aanwezigheid van respirabele asbestvezels. Aanvullend onderzoek conform NEN5707 wordt aanbevolen.

---

<sup>1</sup> SGS search, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek, 25.21.00484, 30 november 2021, Heeswijk

#### 4.3.1. Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is onderzocht en er is nader onderzoek noodzakelijk of sanering van de bodem noodzakelijk is alvorens kan worden begonnen met de bouw. Dit onderzoek wordt uitgevoerd en zal voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden worden afgerond, getoetst en opgevolgd waarmee de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

#### 4.4. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een QuickScan<sup>2</sup> uitgevoerd.

##### 4.4.1. Soortenbescherming

Op basis van een uitgevoerd veldonderzoek en bureauonderzoek is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Er is daarom ook nader onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd naar de aanwezigheid van de vleermuis, marters en de hazelworm. In het plangebied zijn vastgesteld:

- deel leefgebied diverse broedvogels;
- deel leefgebied huiskat;
- deel leefgebied vleermuis;
- deel leefgebied diverse insecten, ongewervelde;
- incidenteel aanwezig algemene kikkers.

Buiten het plangebied zijn vastgesteld:

- leefgebied diverse broedvogels;
- leefgebied huiskat;
- leefgebied vleermuis.

De conclusie van het onderzoek is dat de ontwikkeling niet resulteert in het opheffen van vaste rust- of verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten. Schade kan volledig worden voorko-

---

<sup>2</sup> FF Solutions, QuickScan Wet Natuurbescherming, 08QS04-21, Nijkerk, 12 mei 2021

<sup>3</sup> FF Solutions, Nader onderzoek Vleermuis, Marters en Hazelworm, 08NO04-21, Nijkerk, 29 oktober 2021



men en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. De algemene zorgplicht blijft van kracht.

#### 4.4.2. Gebiedsbescherming

Gezien de afstand worden er geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het relevante stikstofgevoelige Natura 2000-gebied verwacht. De afstand tussen plangebied en Natura 2000 bedraagt minimaal 11 km. Eigenlijk is vanwege de afstand en de betrekkelijk geringe omvang van de beoogde ontwikkeling al uit te sluiten dat stikstofdepositie zal optreden. Voor de absolute zekerstelling is er een Aerius-berekening voor de gebruiksfase<sup>4</sup> en aanlegfase<sup>5</sup> uitgevoerd omdat een toename in stikstofdepositie een negatief effect kan hebben op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van 17 woningen en 2,7 autobewegingen per woning per etmaal. In paragraaf 4.9 is aangegeven waarom is uitgegaan van deze verkeersintensiteit. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de Bergweg opgaan in het heersende verkeersbeeld. Voor wat betreft de aanlegfase is gebruik gemaakt van kerngetal. In het rapport 'Methode inschatting depositie woningbouwprojecten' van het RIVM (d.d. 14-11- 2019) en in het rapport 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid (d.d. januari 2020) is een kengetal vastgesteld voor de aanleg van één woning. In beide rapporten wordt het kengetal van 3 NOx kg/j emissie per aanlegfase van één woning gehanteerd. Voor dit project komt dat neer op een totaal van 51NOx kg/j. Uit de berekeningen blijkt dat de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### 4.4.3. Conclusie

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

#### 4.5. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken.

---

<sup>4</sup> buRO – Buro voor ruimtelijke ordening B.V., Aanlegfase 17 woningen, RxwJtCFk8E5d, Amersfoort, 1 juni 2023

<sup>5</sup> buRO – Buro voor ruimtelijke ordening B.V., Gebruiksfase 17 woningen, RP6dAwZmizek, Amersfoort, 1 juni 2023

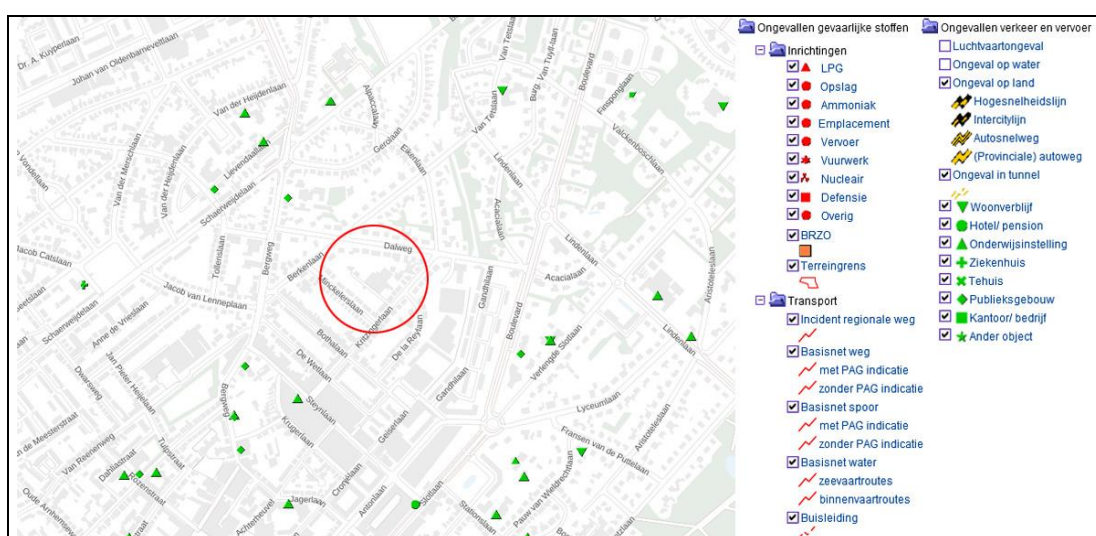
Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Op basis van [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er sprake van routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

**Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart**



#### 4.5.1. Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

#### 4.6. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied is geen gezondeerd industrieterrein aanwezig. Het onderhavig plangebied ligt evenmin in de geluidszone van een spoorlijn.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De wegen rondom het plangebied vormen onderdeel van 30 km/uur-gebied. Akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft echter akoestisch onderzoek<sup>6</sup> plaatsgevonden naar verschillende geluidaspecten en daarin is ook het wegverkeerslawaai meegenomen. Uit dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

##### *Warmtepompen*

Bij 16 van de 18 woningen worden warmtepompen aan de voorzijde van de woningen geplaatst. Sec voldoen de warmtepompen aan de voorzijde van de woning niet op de perceelsgrens aan 40 dB(A). Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat ter hoogte van de openen delen van de slaapkamer op de eerste verdieping niet voldaan wordt aan de 40 dB(A) eis in de avond- en nachtperiode. De hoogst, berekende geluidniveaus ter plaatse van de te openen delen van de slaapkamer is 43 dB(A). Voor 2 van de 18 woningen worden de warmtepompen aan de achterzijde van de woning geplaatst. Hierbij wordt zowel op de perceelsgrens de eis van 40 dB(A) met 5 dB(A) overschreden. Wanneer de twee warmtepompen verder van de maatgevende erf-grens worden geplaatst (op circa 8 meter afstand) dan wordt er voldaan aan de eis van 40 dB(A). Wanneer vastgehouden wordt aan de beoogde locatie van warmtepompen, dan kan een omkasting worden aangebracht met een minimale geluidreductie van 5 dB(A) of het toepassen van een installatie met een 5 dB(A) lager geluidvermogen. Het Volksgebouw betreft geen woning, maar een inrichting. Hiervoor gelden de geluideisen uit het Activiteitenbesluit 2.17 waar de nachtperiode maatgevend is (maximaal 40 dB(A)). Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan.

##### *Cumulatie warmtepompen*

In de VNG-brochure staan er richtwaarden gegeven waarmee er voor een rustige woonwijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de dagperiode is dit 45 dB(A), voor de

---

<sup>6</sup> LBPsight, Beoordeling diverse geluidaspecten, N001\_01\_L230389, Nieuwegein, 26 januari 2024

avondperiode 40 dB(A) en voor de nachtperiode 35 dB(A). In de nachtperiode zijn de berekende langtijd-gemiddelde geluidniveaus op 4,5 meter hoogte ten hoogste 40 dB(A). Hiermee wordt de richtwaarde van 35 dB(A) met ten hoogste 5 dB(A) overschreden. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 35 dB(A) in de nachtperiode zijn de volgende maatregelen mogelijk om een reductie van ten minste 5 dB(A) te bewerkstelligen:

- een omkasting aanbrengen bij de warmtepompen waarmee een geluidreductie van ten minste 5 dB(A) wordt behaald;
- het toepassen van een warmtepomp met een geluidvermogen van ten hoogste  $(64-5)=59$  dB(A).

Door het treffen van één van de hierboven genoemde maatregelen wordt er zowel voldaan aan de richtwaarden die zijn beschreven in de VNG-brochure in het kader van een goede ruimtelijke ordening én wordt er voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

#### *Nieuwe ontsluitingsweg*

De ontsluitingsweg (30km/u) van en naar het Hofje van Zeist wordt vernieuwd. In het akoestisch onderzoek is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De indicatie van de geluidkwaliteit ter plaatse van het Hofje van Zeist kan gekwalificeerd worden als "goed". Vanwege omliggende 30km/u-wegen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.6.1. Conclusie**

Geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### **4.7. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 16 wooneenheden en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.7.1. Conclusie**

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.8. Water

### 4.8.1. 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 ter plaatse van het plangebied het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

### 4.8.2. 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;

- Kaderrichtlijn water (KRW);
- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet;
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening;
- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021';
- Legger oppervlaktewateren;
- Keur en handboek watertoets;
- 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 plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltreerd.

### 4.8.3. Relatie met het plangebied

#### *Korte procedure*

Op basis van de digitale procedure van de watertoets<sup>7</sup> wordt geconcludeerd dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Een standaard wateradvies van het waterschap volstaat. Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat het plan voldoet aan de 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. Bovenstaande conclusie betekent dat er geen verdere watertoetsproces met het waterschap doorlopen hoeft te worden.

#### *Drinkwaterbeschermingsgebied*

Het plangebied ligt binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning en de Provinciale Milieuverordening is van toepassing. De provincie is bevoegd gezag voor deze gebieden. Dit geldt zowel voor bestaande en te ontwikkelen functies die grondwater kunnen beïnvloeden. Voorbeeld: Indien afgekoppeld water in de bodem infiltreert, is het van belang dat er in de nabijheid geen bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. Verzocht wordt om contact op te nemen met de provincie over eventuele gevolgen voor bestemmingen, functies en activiteiten.

Of er sprake is van bodemverontreiniging wordt nog nader onderzocht, zoals omschreven in paragraaf 4.3. Indien hier sprake van is zal dit gesaneerd worden, omdat hier anders niet gewoond mag worden. Het verdere toekomstige gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het grondwater. In het kader van het vooroverleg zal dit plan worden gedeeld met het waterschap en de provincie.

#### *Afvoer hemelwater*

Het hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd 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 infiltratieriool een optie. Mocht hier nog niet voldoende ruimte voor zijn zal het overtollige hemelwater worden afgevoerd via het hemelwaterriool. Afvalwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA-riool.

### 4.8.4. Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

---

<sup>7</sup> buRO, Digitale Watertoets, Amersfoort, 18 januari 2021

## **4.9. Verkeer en parkeren**

### **4.9.1. Verkeer**

Op 9 juli 2013 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP 2014-2023) vastgesteld door de Gemeenteraad van Zeist. Het GVVP is een strategisch beleidskader op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Gegeven het kaderstellende beleid en de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid gaat het GVVP uit van de 3 m'en: mens, milieu en meerwaarde. De ambitie is om een duurzaam evenwicht te bereiken tussen deze drie m'en. Het liefst op zodanige wijze dat er win-win-winsituaties ontstaan. De visie laat zich vertalen naar drie aan verkeer en vervoer gerelateerde doelen: veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Om op een later moment te kunnen beoordelen of deze doelen zijn behaald zijn ze van indicatoren voorzien.

De locatie wordt in de huidige situatie ontsloten door de Minckelerslaan. In de huidige situatie bevindt zich een kas in het plangebied die een verkeersaantrekkende werking had. De huidige bedrijfsbestemming staat een dergelijke invulling toe. De gemeente Zeist is een 'sterk stedelijke' gemeente en de locatie bevindt zich in 'schil rondom het centrum' van de gemeente Zeist. Voor een 'arbeidsinextensief/bezoekersextensief bedrijf' geldt hiervoor een verkeersgeneratie van maximaal 4,7 motorverkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo conform de ASVV 2021 van het CROW. Het bouwvak is circa 1.800 m<sup>2</sup> groot waarbij er dus een maximale verkeersgeneratie van 84,6 motorverkeersbewegingen per etmaal bestaat.

Het gebied zal in de toekomstige situatie ook worden ontsloten via de Minckelerslaan waar de toegang verbreed zal worden. De Minckelerslaan is een rustige weg die geen hoge verkeersintensiteit kent en een ontsluiting op deze plek lijkt vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen belemmering. In de toekomstige situatie worden er 17 woningen gerealiseerd. Deze woningen kunnen het beste getypeerd worden als een aanleunwoningen/serviceflat waarvoor de verkeersgeneratie is opgenomen in de ASVV 2021 van het CROW. In een 'sterk stedelijke' gemeente in de 'schil rondom het centrum' geldt een verkeersgeneratie van maximaal 2,7 motorverkeersbewegingen per etmaal per woning. In totaal bestaat er in de toekomstige situatie dus een maximale verkeersgeneratie van 45,9 motorverkeersbewegingen per etmaal.

De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie neemt af in vergelijking met de huidige planologische situatie. Daarmee zijn er ten aanzien van verkeer geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.9.2. Parkeren**

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden. Voor de woonwijken/buurten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen en waar nodig verminderen van parkeeroverlast;
- verhoging van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- vermindering van verkeershinder en verkeersonveiligheid;
- verbetering kwaliteit parkeervoorzieningen gebouwd en op straat;
- voorkomen 'overloop'-parkeren.

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners. In de parkeerbeleidsnota worden per functie parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op parkeerkencijfers van het CROW. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. Het aantal parkeerplaatsen per woning is bovendien afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs.

De locatie bevindt zich in de 'schil van het centrum' en de woningen kunnen het beste getypeerd worden als een aanleunwoningen/serviceflat. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast wordt er een begeleiderswoning gerealiseerd. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7. In totaal moeten er dus afgerond 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ( $16 \times 0,6 + 1 \times 1,7 = 11,3$ ). Er worden 10 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee worden er dus feitelijk 2 parkeerplaatsen te weinig aangelegd. De verwachting is echter dat deze parkeerplaatsen niet allemaal nodig zullen zijn vanwege het beperkte autobezit van de bewoners van de 16 woningen. Er is echter nog wel ruimte voor deze 2 parkeerplaatsen in het plangebied. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is daarom afgesproken dat wanneer er parkeerdruk zal ontstaan deze 2 parkeerplaatsen alsnog moeten worden gerealiseerd.

Daarnaast worden er parkeerplaatsen aangelegd voor de duivenvereniging en het Volksgebouw. In de huidige situatie is het terrein van de duivenvereniging afgesloten en parkeert men ook op dat terrein. Dit zal in de toekomstige situatie ook het geval zijn. Ook wordt het pand van de duivenvereniging niet vergroot. Ten opzichte van de huidige situatie vindt er wat betreft de duivenvereniging geen verandering plaats. De parkeerplaats voor het Volksgebouw worden niet afgesloten. Voor wat betreft het volksgebouw moet conform CROW uitgaan worden van een 'Buurt- en dorpscentrum'. In een 'sterk stedelijke' gemeente in de 'schil centrum' geldt daar een parkeernorm van minimaal 2,1 en maximaal 4,1 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het volksgebouw wordt 134 m<sup>2</sup> bvo groot wat neerkomt op minimaal 2,8 parkeerplaatsen en maximaal 5,5, gemiddeld is dat afgerond 4 parkeerplaatsen. Dat sluit aan op het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd zal worden. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

#### 4.9.3. Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.



#### 4.10. Duurzaamheid

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Brede Milieuvisie Zeist vastgesteld. Deze visie heeft tot doel om te zorgen dat inwoners, organisaties, bedrijven en gemeente samen dagelijks werken aan een beter milieu en een betere leefomgeving in Zeist. Door het verbeteren van de staat van de leefomgeving (milieu) ontstaat er een toekomstbestendige balans tussen mens, natuur en omgeving (duurzaamheid). In de visie staan vier pijlers centraal:

1. klimaat en energie;
2. circulaire economie;
3. levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie;
4. gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven.

Wanneer het de gebouwde omgeving en nieuwe ontwikkelingen betreft wordt onder andere ingezet op energiereductie door het treffen van maatregelen aan de zogenaamde 'energie-infrastructuur'. Het betreft maatregelen zoals het verbeteren van isolatie en het elektrisch koken in plaats van op gas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt daarnaast de 'ladder voor duurzame verstedelijking' het uitgangspunt, zodat ongewenste aantasting van bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie voorkomen worden. Ruimtelijke plannen worden daarnaast 'natuur- (of groen-) inclusief' ontworpen door de aanwezige groene waarden en de omgevingscontext eerst in kaart te brengen en te waarderen.

Er is bij dit voornemen sprake van een inbreidingslocatie, waarmee aantasting van bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie voorkomen worden. Voor de door te voeren duurzaamheidsambities binnen onderhavig plan worden nog afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. In dit plan zal dit een vertaling krijgen binnen vier duurzaamheidspijlers:

1. energietransitie, energiebesparing en duurzame energie hebben een hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden, wijken en woningen;
2. klimaatadaptatie, de planontwikkeling is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte;
3. circulaire gebiedsontwikkeling, hergebruik van grondstoffen en het beperken van afvalstromen wordt gestimuleerd;
4. gezondheid, leefomgevingen waar het aangenaam te verblijven is en die aanzetten tot gezond gedrag

Anterieur worden prestatieafspraken gemaakt op zowel gebiedsniveau als op woningniveau. Aspecten waaraan in ieder geval invulling wordt gegeven, zijn:

- de nieuw te bouwen woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting;
- het hemelwater wordt in het plangebied zelf vastgehouden en vertraagd afgevoerd; door middel van infiltratie in de bodem;

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen bovendien ook alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd. Zo is er als in het bouwbesluit is vastgelegd voor nieuwbouw een BENG-berekening en een MPG-

berekening nodig. De BENG-berekening gaat over de energieprestatie van de woning en de MPG-berekening over de milieu impact van gebruikte materialen. In het plan wordt de volgende zaken toegepast:

- Twee zonnepanelen per rijtjeswoning en 3 stuks per tussenwoning;
- Woningen zijn gasloos, warmtepompen zijn per woning voorzien.
- Isolatie uitwendige scheidingsconstructie is volgens Bouwbesluit;
- Infiltratie hemelwater daken van de woningen en het terrein is voorzien;
- Moestuin is invulling door de gebruikers. Er is een onverhard middendeel van het terrein;
- Verharding is beperkt tot het noodzakelijke. In verband met bereikbaarheid brandweer moet rondgereden kunnen worden.

Verder heeft de gemeente Zeist zich aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig bouwen Provincie Utrecht. De gemeente Zeist heeft als ambitie om alle nieuwbouw nul-op-de-meter te realiseren. Dit valt te behalen door de energieprestaties te verbeteren op verschillende onderdelen. Dit duurzaamheidsbeleid is primair niet van toepassing is op sociale woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling betreft sociale woningbouw. Het aspect duurzaamheid verder geen belemmering vormt in het kader van de vergunningverlening.

#### **4.11. Vormvrije mer-beoordeling**

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-

m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet of nauwelijks toe (immers, er wordt ook bestaande bebouwing gesloot);
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Zeist, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage zijn er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig. Er is wel een aanmeldnotitie mer<sup>8</sup> opgesteld op basis waarvan het college van de gemeente Zeist zal besluiten dat er geen Milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

---

<sup>8</sup> buRO – Bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Aanmeldnotitie mer Hofje van Zeist, 0355-09-N01, Amersfoort, 1 juni 2023

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Financiële uitvoerbaarheid**

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Initiatiefnemer heeft een overeenkomst met de grondeigenaar van de voormalige kwekerij gesloten en ontwikkelt het voorliggend plan voor eigen rekening en risico. Met de gemeente en Stichting Volksgebouw zijn afspraken verkend over nieuwbouw voor het Volksgebouw en een grondruil om dit mogelijk te maken.

Het voorgaande betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voorafgaand aan het definitief verlenen van de omgevingsvergunning zullen de benodigde overeenkomsten, waaronder een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, worden gesloten.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan wordt gebruik gemaakt van dit overleg.

De belangen van het Waterschap Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en het Rijk zijn niet in het geding.

De afgelopen jaren is een herontwikkeling van het plangebied veelvuldig besproken, onder andere in het kader van het traject Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl (GONS). In samenspraak met omwonenden is een planuitwerking verkend, daarbij is sprake geweest van cocreatie. Uiteindelijk heeft de huidige initiatiefnemer op basis van het gedaan voorwerk zijn plan verder uitgewerkt in samenspraak met belanghebbenden.

Via opvolgende bijeenkomsten van een klankbordgroep is de verdere planuitwerking in 2021 en begin 2022 toegelicht en besproken met omwonenden en betrokkenen bij het Hofje van Zeist. Op 7 februari 2022 is op initiatief van de gemeente een (digitale) informatiebijeenkomst gehouden over de planuitwerking en de in het voorjaar van 2022 te starten planologische procedure.

## **Bijlagen**

Bijlage 1 - Bodemonderzoek

Bijlage 2 - QuickScan ecologie

Bijlage 3 - Aeries-berekening aanlegfase

Bijlage 4 - Aeries-berekening gebruiksfase

Bijlage 5 - Watertoets

Bijlage 6 - Nader onderzoek Vleermuis, Marters en Hazelworm

Bijlage 7 - Beoordeling diverse geluidaspecten

Bijlage 8 - Aanmeldnotitie mer

## Stedenbouwkundige inpassing Volksgebouw bij Duivenvereniging als onderdeel van het project Hofje van Zeist.

datum 28 februari 2023

kenmerk 1009524 - 2438

project 49281100 - Zeist, nieuwbouw woonconcept 't Hofje van Zeist

beh. door 5.1.2.e. Wod / 5.1.2.

Voor de realisatie van de begeleid wonen locatie Het Hofje van Zeist op het binnenterrein van de voormalige kwekerij aan de Dalweg-Minckelerslaan dient het bestaande Volksgebouw verplaatst te worden naar een nieuwe positie achter de Duivenvereniging. Dit om het Hofje überhaupt te kunnen ontsluiten.

Zowel de Duivenvereniging als St. Volksgebouw hebben vanuit een juridische positie zeggenschap over grond en vastgoed binnen de projectgrenzen van het Hofje van Zeist, wat mede vanuit politiek-bestuurlijk perspectief aanleiding geeft om tot overeenstemming met voornoemde partijen te komen. Hierbij heeft de gemeente ook haar verantwoordelijkheid genomen en in samenspraak met de initiatiefnemer van het Hofje van Zeist en voornoemde partijen bezien in hoeverre tot overeenstemming kon worden gekomen. De Duivenvereniging had als eis dat alle functionaliteiten (aantal parkeerplaatsen, plaats berging, beschikbare grond en positie van ramen en deuren) van de bestaande huisvesting ongewijzigd zouden blijven. St. Volksgebouw was bereid tot een grondruil, maar wilde vanwege historische binding wel graag haar activiteiten aan de Minckelerslaan vervolgen. Na een intensief onderhandelingsproces is er consensus bereikt met alle stakeholders en kan de grondruil (tbv St. Volksgebouw) en een nieuw opstalrecht en nieuwe bruikleenovereenkomst (tbv duivenvereniging) worden geëffectueerd.

Vooral bij een project op een binnenterrein, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, is een goed doordachte ruimtelijke opzet, waarbij aandacht is voor het toekomstig functioneren met inachtneming van de belangen van de buurt van groot belang. Hiertoe is een duidelijk plan gemaakt voor duivenvereniging en volksgebouw in samenhang met het Hofje van Zeist.

Een duidelijk plan betekent: één bouwvolume (Duivenvereniging en Volksgebouw) dat naast de toegang tot het Hofje staat en op het binnenterrein een helder eenduidig bouwvolume voor het Hofje.

We hebben dat op de volgende manier weten te bereiken:

- Het Volksgebouw ligt tegen de Duivenvereniging aan en toont zich op die manier zoveel mogelijk als één Bouwvolume, dit in tegenstelling een eerdere opzet waarbij het Volksgebouw solitair tegen de achtertuinen van woningen aan Dalweg en Bergweg aan was gelegen;
- De parkeerbehoefte van de Duivenvereniging blijft ongewijzigd. Hierdoor zijn de huidige parkeerplaatsen opnieuw geplaatst;
- Het volksgebouw plooit zich om de achterdeur van de Duivenvereniging heen en heeft in tegenstelling tot huidige situatie nu een viertal eigen parkeerplaatsen;
- Het Volksgebouw neemt gevelkarakteristieken van de Duivenvereniging over: lage bakstenen gevel en vorm van de raamopeningen;
- De vereiste aanvullende hoogte in de zaal komt tot stand achter een tweede gevelvlak in een licht gevelmateriaal: hout;
- Het lessenaarsdak loopt af richting de achtertuinen van de koopwoningen ten noordwesten, om zo min mogelijk overlast te veroorzaken;
- De entree van het Volksgebouw ligt aan dezelfde zijde als de entree van de Duivenvereniging, waarmee het samengestelde gebouw één voorzijde krijgt.
- Daarmee zorgt het nieuwe samengestelde bouwvolume van de Duivenvereniging en het Volksgebouw voor begeleiding van de toegang naar het Hofje, waar voorheen een afgesloten toegang was.
- Door beide volumes te koppelen wordt efficiënt met de beschikbare ruimte omgegaan en is het ook denkbaar dat in de toekomst 1 gebruiker beide panden gaat betrekken. Met St. Volksgebouw sluit de gemeente hiertoe een intentiebrief gebaseerd op de situatie dat de duivenvereniging haar opstal verlaat.