

Gemeente Zeist
Korte Bergweg 8d

Ruimtelijke onderbouwing

12 januari 2023

Kenmerk 0355-10-T01
Projectnummer 0355-10

Inhoudsopgave

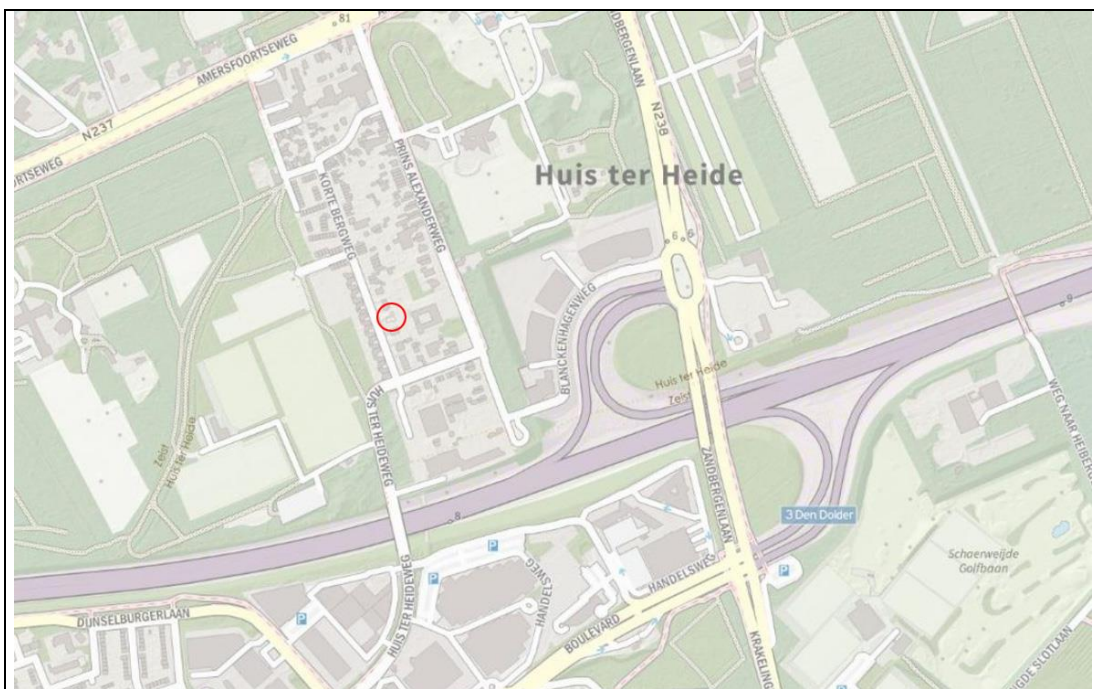
1.	Inleiding	1
2.	Projectbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Voorgestelde ontwikkeling	4
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	7
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	8
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1.	Structuurvisie Zeist 2020	9
3.3.2.	Woonvisie 2021 – 2025 Zeist	10
3.3.3.	Groenstructuurplan	11
3.3.4.	Welstandsnota 2010	11
3.3.5.	Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.	12
4.	Onderzoek	14
4.1.	Bodem	14
4.2.	Geluid	14
4.3.	Externe veiligheid	15
4.4.	Luchtkwaliteit	16
4.5.	Water	16
4.6.	Ecologie	18
4.7.	Archeologie	19
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.9.	Duurzaamheid	21
5.	Uitvoerbaarheid	23
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2.	Zienswijzen	23
6.	Motivering afwijking	24
	Bijlagen	25

Bijlage 1 – Bodemonderzoek	25
Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek	25
Bijlage 3 – Stikstofberekening	25

1. Inleiding

De voormalig eigenaar van het perceel Korte Bergweg 8a in Huis ter Heide heeft zijn perceel kadastraal gesplitst. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen om op het afgesplitste perceel een vrijstaande woning te bouwen. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat de gronden ter plaatse weliswaar een woonbestemming hebben, maar dat er geen bouwvlak is aangegeven. Derhalve is de bouw van een woning niet toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



Voor dit perceel is 8 juli 2009 een aanvraag om bouwvergunning voor de bouw van een tweede woning op het perceel ingediend. Op 17 april 2012 heeft de gemeenteraad van Zeist de medewerking geweigerd op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen om het bouwplan mogelijk te maken. Naar de mening van de raad leent de locatie zich voor een extra woning. De raad was echter tevens van mening dat de woning waarvoor de bouwaanvraag was ingediend, niet toelaatbaar was, omdat bij het ontwerp van de woning alle grenzen zijn opgezocht voor wat betreft het volume c.q. de grootte van de woning. Naar het oordeel van de raad was het destijds ingediende ontwerp te groot en daardoor niet passend in de omgeving. Vervolgens heeft de initiatiefnemer het bouwplan aangepast en een woningbouwontwerp laten vervaardigen dat voor wat betreft de maatvoering aansluit bij de bestaande woningen op belendende percelen. Voor dat bouwplan is op 15 april 2015 een vergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit bouwplan is echter nooit uitgevoerd.

Momenteel is er een nieuw bouwplan vervaardigd voor de bouw van een woning. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Hierin wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede aan de planologische inpasbaarheid.

2. Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Kort na de aanleg van de Amersfoortseweg ontstond in 1654 het buurtschap Huis ter Heide. Het buurtschap ontleend zijn naam aan de herberg 't Huys ter Heyde. Door de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Zeist in 1902 en het feit dat Huis ter Heide een halte kreeg, begon het gebied zich goed te ontwikkelen.

De stedenbouwkundige structuur van Huis ter Heide wordt bepaald door de oorspronkelijke ontsluitingsstructuur en de aanwezige bebouwing. De Prins Alexanderweg en de Amersfoortseweg vormen het oorspronkelijke ontsluitingspatroon waarlangs gebouwd werd. De Korte Bergweg, als voormalig spoorlijntracé, vult dit patroon aan. Hierdoor is een orthogonaal bebouwingsvlak ontstaan. De enclave onderscheidt van de omliggende villawijken door de grote variatie aan bebouwingstypen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijtjes, appartementen) en de wisselende voorgevelafstanden (variërend van 4 tot 17 meter) van de diverse woningen. Huis ter Heide wordt gekenmerkt door de grote diversiteit ten aanzien van ligging, omvang, oriëntatie, materiaalgebruik en kapvorm in het gebied tussen de Prins Alexanderweg, Korte Bergweg en Huis ter Heideweg. Deze variatie is ontstaan door geleidelijke ontwikkeling van Huis ter Heide. In het algemeen ligt aan de noordzijde de meer-aan-één gebouwde woningen en aan de zuidzijde de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen.

Het tracé van de spoorlijn van De Bilt naar Zeist dat over de Korte Bergweg liep was een lokaalspoorweg die werd aangelegd door de Nederlandsche Buurtspoorweg-Maatschappij als zijtak van de Centraalspoorweg. De dubbelsporige lijn werd geopend op 29 augustus 1901 en zorgde er samen met de bosrijke omgeving voor dat zich langs het traject diverse villadorpen ontwikkelden. De lijn werd in 1941, net als veel andere Nederlandse spoorlijnen, opgebroken door de bezetter. Na de Tweede Wereldoorlog werd de lijn weer in gebruik genomen, ditmaal enkelsporig en alleen voor goederenvervoer. Op 28 mei 1972 werd de lijn definitief gesloten.

Aan de oostzijde van de Korte Bergweg staan in de omgeving van de planlocatie met name van vrijstaande woningen, met een diverse architectuur. Aan de overzijde staan projectmatig gebouwde twee-onder-een-kap woningen. Op het perceel dat aan de achterzijde aan de planlocatie grenst, staat aan de Prins Alexanderweg 78 een gebouw van de Prins Alexanderstichting. Dit gebouw werd in 1910 als gestichtsgedrag voor 40 slechtzinnige kinderen gebouwd. Tot 1989 was de P A S / Piet Oostschool, een instelling voor visueel gehandicapten (slechtzinnigen) in het gebouw gevestigd. De instelling bestond uit een school en een internaat. De school was voor zowel basis (lagere) als voortgezet onderwijs. Inmiddels is het pand in gebruik als woongebouw.

Het perceel Korte Bergweg 8d is een afsplitsing van het oorspronkelijke perceel Korte Bergweg 8a. Het perceel Korte Bergweg 8d heeft een oppervlak van 764 m² en was voorheen in gebruik als tuin horende bij het perceel Korte Bergweg 8a. Het perceel ligt momenteel braak.

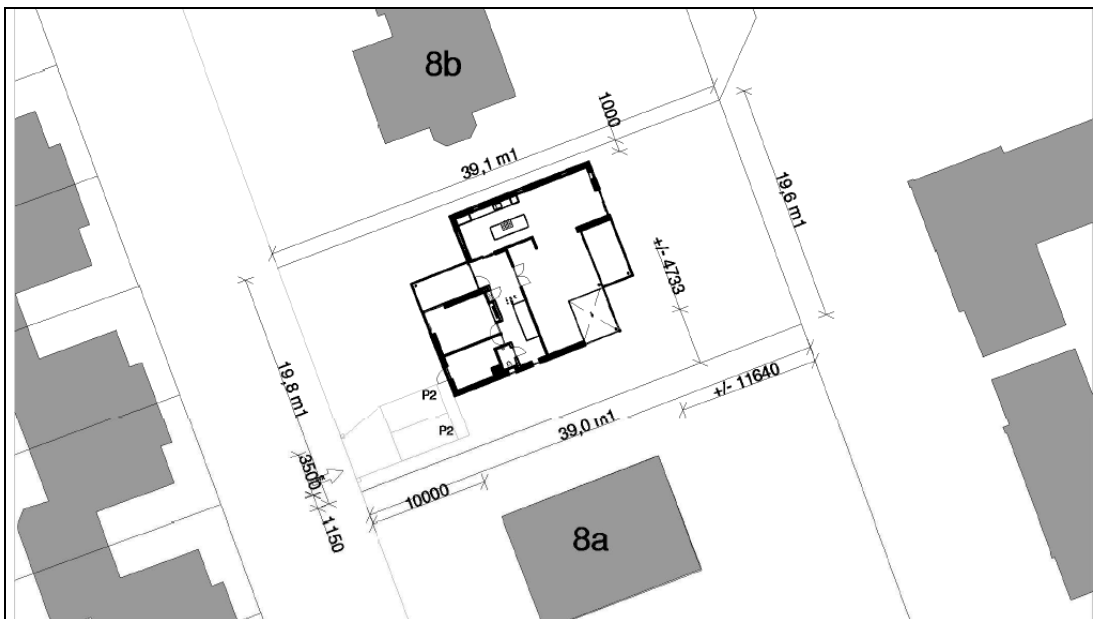
Afbeelding 2: Bestaande situatie



2.2. Voorgestelde ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft een bouwplan voor een vrijstaande woning ontwikkeld. De woning heeft een diepte van ongeveer 15 meter en een breedte van 10 meter. Vergunningsvrij wordt er vindt er nog een uitbreiding van deze woning plaats. De woning bestaat uit twee lagen met een plat dak.

Afbeelding 3: Impressie toekomstige situatie



Afbeelding 4: Vooraanzicht impressie toekomstige situatie



3. Beleid

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.

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. 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 jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van één woning is daarmee in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking geen stedelijke ontwikkeling. 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 die-

nen 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 plan-gebied.

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 één woning. 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 de woning aan de woningvoorraad levert een (beperkte) 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 bebouwingmogelijkheden 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 de woning 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 woning 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.

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.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief van de bouw van één woning. Initiatiefnemer is voornemens zelf in het plangebied te gaan wonen en er is daarmee een directe behoefte aan de geplande bouw van de woning. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van 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.

Het plangebied is volgens de groenstructuurkaart geen onderdeel van de groenstructuur van de gemeente. De voorgenomen ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de ambities uit het groenstructuurplan.

3.3.4. 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 'Bosch en Duin'. De welstandsnota geeft voor de dit deelgebied onder meer de volgende criteria:

Algemeen:

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Ruimtelijke structuur:

- de situering van bouwwerken is gericht op de bestaande wegenstructuur en beplantingen.

Plaatsing

- de bebouwing is centraal op de kavels geplaatst en staat in de rooilijn.

Massa en vorm

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massa's van de bouwwerken passen binnen de bestaande parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn van een hoog niveau.

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

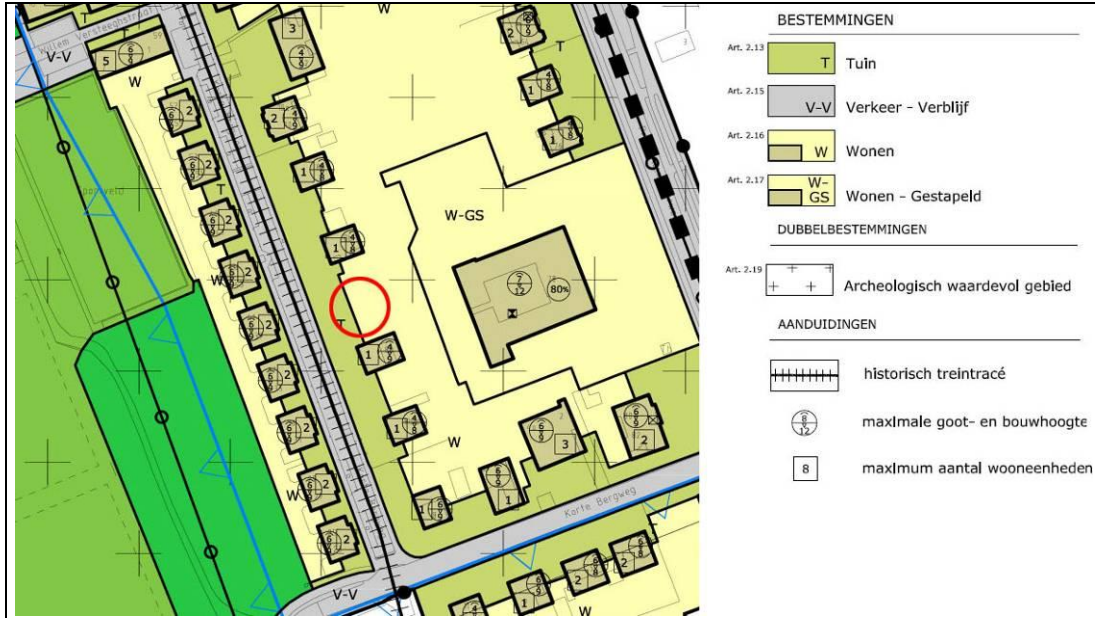
3.3.5. Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.

Voor het plangebied is het 'Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.' van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zeist op 15 januari 2008 en door Gedeputeerde Staten van Utrecht is goedgekeurd op 10 september 2008. Het perceel heeft aan de straatzijde de bestemming 'Tuin' (artikel 2.13) en voor het overige de bestemming 'Wonen' (artikel 2.17). Omdat ter plaatse geen bouwvlak is aangegeven mag geen woning worden gebouwd.

De gronden hebben tevens de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Deze gronden zijn in eerste instantie bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Uit de beschrijving in hoofdlijnen blijkt dat het beleid is gericht op het sparen van het cultuurhistorische bodemarchief en, bij verstoring daarvan, de mogelijkheid zeker te stellen om voorafgaande aan of gedurende sloop- en nieuwbouwactiviteiten opgravingen en/of archeologische waarnemingen te doen.

Op de Korte Bergweg staat de aanduiding 'historisch treintracé' aangegeven. Deze gronden zijn alsmede bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de herkenbaarheid van het tracé van de voormalige spoorlijn Zeist-Baarn.

Afbeelding 5: Fragment verbeelding



4. Onderzoek

4.1. 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 bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De conclusie van het bodemonderzoek is als volgt.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van het niet verontreinigd is. De onderlaag is licht verontreinigd met PAK-totaal. De oorzaak van de verontreiniging is onduidelijk, maar is mogelijk te relateren aan het van oudsher gebruik van het terrein. Verder is de grond ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB.

Op van de resultaten uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien, ondanks de aanwezige matige lood verontreiniging uit eerder onderzoek, geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

Conclusie

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

4.2. 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 gezoneerd industrieterrein aanwezig. Het onderhavig plangebied ligt evenmin in de geluidzone van een spoorlijn. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidzone vallen. De breedte van de geluidzone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De wettelijke zone van de A28 bedraagt 600 meter en het plangebied ligt binnen deze zone. In verband met de woningbouwontwikkeling in het plangebied is daarom akoestisch onderzoek² verricht.

Het plan is geprojecteerd binnen de geluidzone van diverse wegen. De geluidbelasting vanwege de in het onderzoek te betrokken wegen komt niet boven de voorkeurswaarde van 48 dB. Burgemeester en wethouders hoeven niet om de vaststelling van een hogere waarde te worden

¹ Van Dijk Geotechniek en Milieu, Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw woning Korte Bergweg 8D te Huis ter Heide, 153637, Utrecht, 14 december 2022

² Adromi groep, Bouwplan Korte Bergweg 8d te Huis ter Heide Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, R202244, Hendrik-Ido-Ambacht, 23 december 2022

gevraagd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van de geprojecteerde woning. Omdat er binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt gebleven is het niet noodzakelijk om (gevel)maatregelen te overwegen. De minimaal vereiste geluidswering op grond van het Bouwbesluit 2012 van 20 dB volstaat. Omdat er binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt gebleven worden alle gevels als geluidsluw aangemerkt. Verder onderzoek naar geluidsluwe gevels is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.3. 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. 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 blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er sprake van routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

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

4.4. 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/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woning 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.

Conclusie

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

4.5. Water

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).

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.

Korte procedure

Op basis van de digitale procedure van de watertoets 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 na-

bijheid geen bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. Dit is aangetoond in paragraaf 4.1.

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.

Conclusie

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

4.6. Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Het doel van de wet is het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar, een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in 2009 een ecologische QuickScan uitgevoerd ten behoeve van het opruimen van de beplanting, het grondverzet, de nieuwbouw en het intensievere (woon)gebruik. Op basis van dit uitgevoerde onderzoek is de volgende conclusie getrokken.

De kap van de bomen, het opruimen van de beplanting, het grondverzet, de nieuwbouw en woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de gunstige staat van instandhouding van de betreffende populaties niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 tot en met 12) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits zorgplicht in acht wordt genomen. Wel geldt als randvoorwaarde dat de struiken en bomen buiten het broedseizoen (15 maart-juli) worden gerooid. Verder wordt het volgende aanbevolen dat:

- het oude exemplaar Amerikaanse eik aan de straat blijft staan;
- in het kader van de herplantplicht inheemse boomsoorten van de betreffende standplaats worden teruggezet, te weten Zomereik, Ruwe berk, Beuk. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal;
- de buitenverlichting is beperkt in tijd (tot 24.00 uur) en bestaat alleen uit enige korte lichtpaalen bij de oprit en de ingang van de woning. De lichtbundels zijn naar boven afgeschermd.

Inmiddels zijn de stuiken en bomen gerooid (buiten het broedseizoen) en ligt het perceel braak. De Amerikaanse eik staat nog steeds aangrenzend aan het perceel op gemeentegrond en blijft in de toekomst ook bestaan. Momenteel is het plangebied dus een braakliggend perceel dat geen kenmerken heeft als omgeving dat geschikt is als rust- en/of verblijfsgebied van beschermde diersoorten. Er is daarom ook geen noodzaak een nieuwe Quicksan uit te voeren. De herplantplicht en eisen ten aanzien van buitenverlichting blijven onverkocht van kracht bij de bouw van de nieuwe woning en bijhorende inrichting van het perceel. Hier zal initiatiefnemer invulling aan geven.

Voor wat betreft stikstof is een berekening gemaakt³.

Conclusie

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

4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden 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'. 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.

In het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.' hebben de gronden tevens de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Uit een nadere analyse⁴ hiervan blijkt dat op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan in september 2008 moest het aspect archeologie nog worden uitgewerkt. In de erfgoedverordening 2010, inclusief bijbehorende archeologische beleidskaart, van de gemeente Zeist is de archeologie nader omschreven. De archeologische verwachting voor het plangebied Korte Bergweg is in de erfgoedverordening gedefinieerd als 'laag'. De bijbehorende maatregel luidt: ingrepen kleiner dan 10 hectare vereisen geen archeologisch vooronderzoek. Voor het plangebied Korte Bergweg 8d is derhalve geen archeologisch onderzoek vereist.

³ Stikstofberekening

⁴ Buro De Brug, Nieuw woonhuis aan de Korte Bergweg (nabij 8a) te Huis ter Heide (gemeente Zeist), Amersfoort, 24 april 2009

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan geen afbreuk doet aan archeologische waarden.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het

omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 6: 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

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Conclusie

Het plangebied ligt in een woonomgeving. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat in de directe omgeving geen bedrijven en voorzieningen gevestigd zijn. Daarnaast is de activiteit die wordt toegevoegd, namelijk wonen, geen milieubelastende functie. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor woningbouw in het plangebied.

4.9. 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 woning wordt 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.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschade zal voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Artikel 6.12, lid 2 Wro maakt het mogelijk om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval zal de gemeente Zeist met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst sluiten. De ontwikkeling van dit project is een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom. Aangezien het hier om de bouw van één woning gaat, zal de exploitatieovereenkomst naar verwachting alleen betrekking hebben op planschade. Kosten voor mogelijke planschade worden verhaald op basis van een planschadeverhaalsovereenkomst die zal worden opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

5.2. Zienswijzen

In het kader van de afwijkingsprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

6. Motivering afwijking

De Korte Bergweg is een woonstraat waarin in de afgelopen decennia vrijstaande woningen zijn gerealiseerd met een diverse architectuur. In deze periode zijn met name in het zuidelijke deel langs de oostzijde diverse kavels gesplitst, waarna op de afgesplitste kavel een vrijstaande woning is gebouwd. Ook in de onderhavige situatie zal op de afgesplitste kavel een vrijstaande woning worden gebouwd.

De geprojecteerde woning past zowel voor wat betreft de massa-opbouw als voor de afstanden tot de perceelsgrenzen. De woning past zodoende stedenbouwkundig in de structuur van dit deel van de Korte Bergweg. Er is na realisatie nog steeds sprake van een ruime opzet ten opzichte van de veel dichtere bebouwingsstructuur in het overige deel van de straat.

Het bouwplan heeft geen nadelige invloed voor de omgeving en ondervindt ook geen belemmeringen uit de omgeving. Hierbij kan worden gedacht aan bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, water, ecologie, cultuurhistorische waarden en archeologie, verkeersaantrekkende werking of anderszins. Uit de (milieutechnische) onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van het plan. Ook de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

Bijlagen

Bijlage 1 – Bodemonderzoek

Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 – Stikstofberekening