

Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading

Bestemmingsplan

Toelichting

Status

ontwerp plan

Datum

Identificatienummer

NL.IMRO.0310.17003BP0002-ON01

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende regeling	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Ontwikkeling	6
3	Ruimtelijke Ordening	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.4	Conclusie	20
4	Mobiliteit	22
4.1	Kader	22
4.2	Onderzoek	23
4.3	Conclusie	24
5	Archeologie	25
5.1	Kader	25
5.2	Onderzoek	25
5.3	Conclusie	26
6	Cultuurhistorie	27
6.1	Kader	27
6.2	Onderzoek	28
6.3	Conclusie	28
7	Natuur en landschap	29
7.1	Kader	29
7.2	Onderzoek	31
7.3	Conclusie	33
8	Water	34
8.1	Kader	34
8.2	Onderzoek	36
8.3	Conclusie	38
9	Milieu	39
9.1	Algemeen	39
9.2	M.e.r. beoordeling	39

9.3	Bodemkwaliteit	40
9.4	Akoestische aspecten	42
9.5	Luchtkwaliteit	43
9.6	Milieuzonering	45
9.7	Externe veiligheid	48
9.8	Overige belemmeringen	51
9.9	Duurzaamheid	51
10	Uitvoerbaarheid	52
10.1	Economische uitvoerbaarheid	53
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
10.3	Handhavingsaspecten	54
11	Overleg en inspraak	55
11.1	Vooraankondiging	55
11.2	Inspraak	55
11.3	Overleg	55
12	Juridische aspecten	56
12.1	Planmethodiek	56
12.2	Toelichting op de regels	56

Afzonderlijke bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, d.d. 1 november 2016
- Bijlage 2:** Flora- en faunaonderzoek, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, d.d. juni 2016
- Bijlage 3:** Verkennend bodemonderzoek, Klijn Bodemonderzoek, d.d. 11 mei 2016
- Bijlage 4:** Verkennend bodemonderzoek, Klijn Bodemonderzoek, d.d. 13 december 2016
- Bijlage 5:** Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Bestemmingsplan Tolakkerweg 138, KuiperCompagnons, d.d. 30 augustus 2017
- Bijlage 6:** Akoestisch onderzoek Hoveniersbedrijf Hendriksen, KuiperCompagnons, d.d. 30 augustus 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel Tolakkerweg 138 in Hollandsche Rading is momenteel tuincentrum 'Karel Hendriksen' (voorheen Groenrijk) gevestigd. Thans bestaat de wens om het tuincentrum te amoveren, waardoor ruimte ontstaat voor de inpassing van 18 woningen in een landelijke en groene setting. In het zuidelijk deel van het plangebied staat de voormalige bedrijfswoning, deze woning blijft behouden en krijgt een woonbestemming.

Ter plaatse van het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Buitengebied Maartensdijk 2012". In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van een bedrijfsbestemming, waardoor de gewenste ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente De Bilt, aan de zuidzijde van de kern Hollandsche Rading. Het plangebied omvat het terrein van tuincentrum 'Karel Hendriksen' aan de zuidzijde van Hollandsche Rading. De locatie is in eigendom van Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling BV. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Tolakkerweg, die onderdeel is van de provinciale weg (N417) tussen Hilversum en Utrecht. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een hoveniersbedrijf met de bestemming 'Bedrijf' alsmede aan een stuk grond met een agrarische bestemming. Op de gronden van het hoveniersbedrijf is tevens een witte zendmast gesitueerd. De westzijde wordt begrensd door een agrarisch perceel, waar tevens het open veenweidegebied begint. Ten westen van het plangebied ligt eveneens het opgaand groen van het 'Dassenbosje'. Vanaf de Tolakkerweg is er momenteel geen doorkijk naar het veenweidegebied. Aan de zuidzijde vormt het perceel aan Tolakkerweg 144 met daarop een woonbestemming de begrenzing. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.

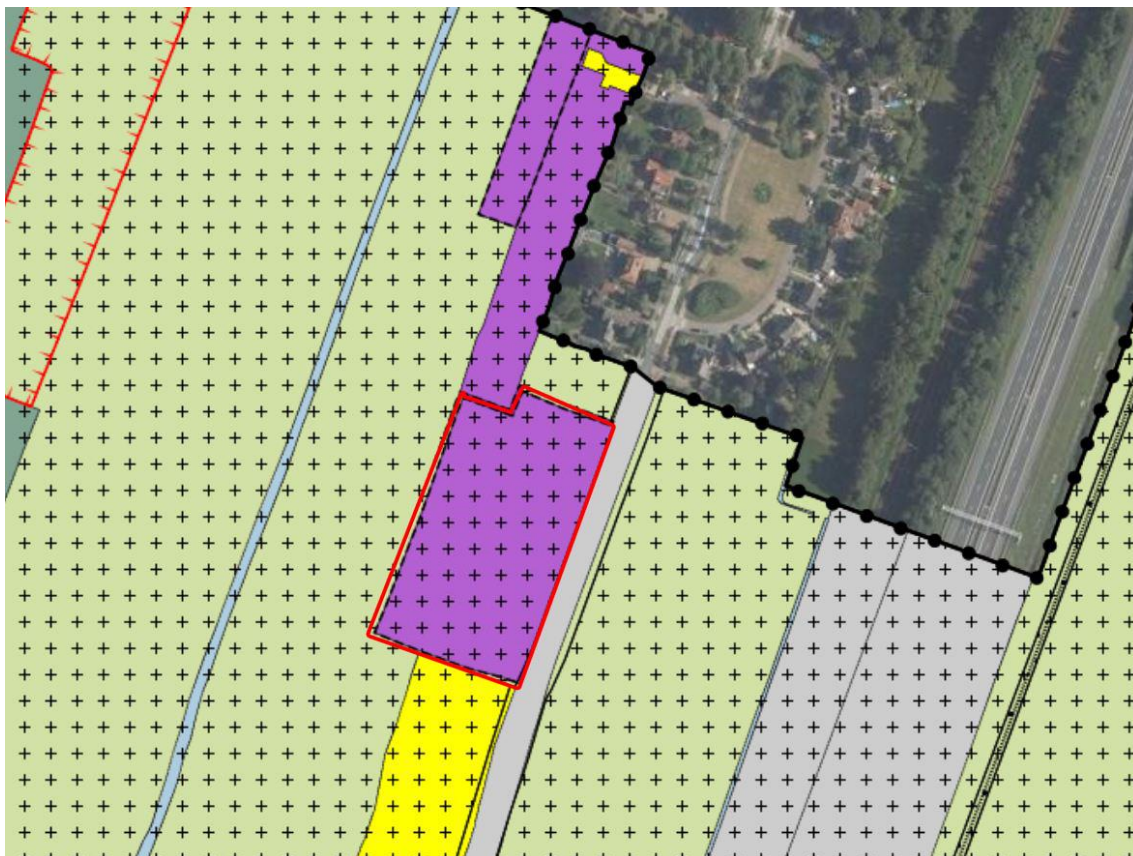


Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied (bron: GoogleMaps, bewerking KuiperCompagnons)

1.3 Vigerende regeling

Voor het tuincentrum vigeert thans het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012', dat door de gemeenteraad van De Bilt is vastgesteld op 30 oktober 2014. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld waarna het plan gerepareerd is vastgesteld op 27 oktober 2016.

De locatie van het tuincentrum is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2. Middels de functieaanduiding 'tuincentrum' is geregeld dat de gronden tevens zijn bestemd voor een tuincentrum. Tevens is binnen deze bestemming wonen ten behoeve van het bedrijf mogelijk. Voorts vigeert ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', het betreft een middelhoge archeologische verwachting. Deze dubbelbestemming geeft aan dat bij bebouwing met een gezamenlijke vloeroppervlakte van 500 m² of groter en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld een rapport overlegd moet worden waaruit blijkt dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' (plangebied is rood omkaderd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Strijdigheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 18 nieuwe woningen mogelijk. Omdat op grond van de vigerende bestemming geen woningen zijn toegestaan, - met uitzondering van wonen ten behoeve van het bedrijf - is de voorliggende ontwikkeling strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald¹ en analoog verbeeld door middel van een verbeelding ('plankaart'). Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting inclusief bijlagen/onderzoeken. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Hollandsche Rading

Hollandsche Rading is feitelijk een aaneenschakeling van evenwijdige monumentale bomenlanen en korte dorpse bebouwingslinten daarlangs. Deze zijn gekoppeld aan bosstroken en houtwallen, die vanuit de bosrijke Heuvelrug het open weidegebied insteken.

Tot de aanleg van de huidige A27 was de Tolakkerweg (voorheen Tolakkersteeg) de doorgaande weg tussen Utrecht en Hilversum. Het woord 'rading' betekent grens. In dit geval de grens tussen de provincies Utrecht en Noord-Holland. Deze grens loopt al van oudsher op de lijn van de huidige Graaf Floris V. Weg / Vuurse Dreef. Parallel aan de Tolakkerweg werd eind 19^{de} eeuw de spoorlijn Utrecht-Hilversum aangelegd. Op de kruising van deze spoorlijn met de provinciegrens werd in 1874 station Hollandsche Rading geopend. Hoewel dit station met name bedoeld was ter ontsluiting van een nabijgelegen kazerne en een landgoed, gaf de goede bereikbaarheid van deze plek later ook de eerste aanzet voor de ontwikkeling van het dorp Hollandsche Rading.

De grens tussen beide provincies is ook een uitgesproken grens tussen twee landschapstypes: het laag gelegen veenweidegebied en de hoger gelegen bossen rond Hilversum. Hollandsche Rading heeft zich vrijwel volledig ontwikkeld op Utrechts grondgebied. Doordat ook latere uitbreidingen van het dorp de slagenverkaveling van het veenweidegebied volgen, heeft het dorp zijn kenmerkende noord-zuid georiënteerde structuur gekregen.

Tolakkerweg

De Tolakkerweg is de belangrijkste ontsluiting en het langste lint van Hollandsche Rading. De weg is onderdeel van de provinciale weg N417 tussen Utrecht en Hilversum. Het wegprofiel is relatief smal, maar door de relatief diepe voortuinen (ca. 10 tot 15 meter) is er veel ruimte voor bomen / groen. De bebouwing aan de Tolakkerweg bestaat vrijwel uitsluitend uit vrijstaande woningen en tweekappers met veel tussenruimte. Vrijwel nergens is een doorzicht naar het achterliggende veenweidegebied. Alle woningen zijn op de weg georiënteerd. De bebouwing langs de Tolakkerweg bestaat overwegend uit woonhuizen van twee lagen met kap. Agrarische bebouwing (doorgaans één laag met kap) komt veel minder voor. Hoewel met name sprake is van baksteenarchitectuur is de mate van variatie groot. Veel woningen hebben een eenvoudig zadeldak, maar samengestelde kappen, schilddaken en mansardekappen komen ook regelmatig voor. Vrijwel direct achter de bebouwing aan de oostzijde van de Tolakkerweg ligt de spoorlijn Utrecht-Hilversum en de Rijksweg A27.

Twee opvallende ensembles langs de Tolakkerweg zijn het 'Rondje' en het 'Vierkantje'. Deze ensembles wijken af van de omgeving door hun projectmatige opzet en ligging ten opzichte van de straat. In beide gevallen is sprake van een riant open voorterrein waar al een klein beetje de openheid van het omliggende gebied ervaren kan worden. Een ander opvallend element langs de Tolakkerweg is de laanbeplanting van ranke berkenbomen.

Plangebied – Tolakkerweg 138

Op het perceel Tolakkerweg 138 – dat is gelegen aan de zuidzijde van de kern Hollandsche Rading - is thans tuincentrum 'Karel Hendriksen' (voorheen Groenrijk) gevestigd. Het huidige tuincentrum bestaat uit een kassencomplex, verkoop in de open lucht en een parkeerterrein aan de voorzijde. De aanwezige bebouwing oriënteert zich primair op de Tolakkerweg, vanwaar het tuincentrum wordt ontsloten. Het perceel heeft een oppervlakte van in totaal ca. 8.555 m² (exclusief het woonperceel gelegen in het zuiden van het plangebied).

Het perceel wijkt sterkt af van de overige bebouwing aan de Tolakkerweg waar verder geen grote bedrijven voorkomen. Het plangebied ligt aan de zuidrand van het dorp. Direct ten zuiden van het perceel bevindt zich de grens van de bebouwde kom. De overzijde van de weg is hier reeds open gebied. Aan de westzijde loopt het bebouwingslint nog 200 meter door in zuidelijke richting. Tot de bouw van het tuincentrum in 2003 was het plangebied in gebruik als boomgaard. Ten westen van het plangebied bevindt zich het open veenweidegebied. De openheid is hier echter nog maar beperkt beleefbaar door het opgaand groen van het achtergelegen Dassenbosje. Het Dassenbosje speelt een sleutelrol in het netwerk van dassenburchten en routes in gemeente De Bilt en is daarom van groot ecologisch belang. Vanaf de Tolakkerweg is er momenteel geen doorkijk mogelijk naar het veenweidegebied. Wel zijn op enkele plekken de bomen van het Dassenbosje zichtbaar. Een deel van de grond ten noorden van het plangebied heeft een bedrijfsbestemming (hoveniersbedrijf) met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', een ander deel heeft een agrarische bestemming met eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op het perceel van het hoveniersbedrijf bevindt zich een prominent aanwezige witte zendmast.

Langs de Tolakkerweg ontbreekt de kenmerkende laanbeplanting van berken. In het profiel van de weg ontbreekt een volledig voetpad, er is enkel een verhard pad aanwezig van circa 30 cm breed. Aan de overzijde van de weg bevindt zich echter een vrij liggend fietspad.

De afbeeldingen 2.1 en 2.2 geven een impressie van het plangebied weer.



Afbeelding 2.1: beeldimpressie bestaande situatie vanaf de Tolakkerweg (bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.2 beeldimpressie plangebied in vogelvlucht (bron: gemeente de Bilt)

2.2 Ontwikkeling

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 18 woningen mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient te worden voldaan aan de door de gemeente opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 6 bij de regels. Deze randvoorwaarden zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan en tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Ten behoeve hiervan zal de thans aanwezige bebouwing (het tuincentrum) worden gesloopt, met uitzondering van de bestaande woning gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied. Het programma voorziet in acht twee-onder-één-kap woningen inclusief bijgebouw en oprit, vijf rijwoningen en vijf patio-woningen, zie afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3: toekomstige ontwikkeling (bron: Tetters bouw & projectontwikkeling / Lengkeek architecten en ingenieurs bv, 2017)

Hoofdropzet

Het gewenste woningprogramma wijkt af van wat gangbaar is in de lintbebouwing aan de Tolakkerweg. Het lint bestaat enkel uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op grote kavels. Omdat dit vrijwel allemaal particuliere woningbouw betreft, is de mate van variatie groot. De initiatiefnemer wenst de locatie projectmatig te ontwikkelen. Eenzelfde mate van variatie als bij de lintbebouwing is daarbij niet mogelijk. Het gewenste bouwprogramma bestaat bovendien onder andere uit woningen in korte rijtjes. Het is daarom onvermijdelijk dat het project ruimtelijk niet op kan gaan in de lintbebouwing. Op twee andere plekken is reeds eerder een afwijkend project gerealiseerd, namelijk ter plaatse van 'Het Vierkantje' en 'Het Rondje', zie afbeelding 2.4. Beide projecten bestaan volledig uit identieke twee-onder-een-kapwoningen rond een gezamenlijk groen (openbaar) plein. Waar de Tolakkerweg elders voornamelijk een verkeersfunctie met bijbehorende uitstraling heeft, voegen 'Het Vierkantje' en 'Het Rondje' plekken met een verblijfskwaliteit toe aan de straat. De plaatselijke verbreding van het wegprofiel zorgt bovendien voor een gevarieerd straatbeeld aan de Tolakkerweg. Dit geeft de straat nog meer identiteit. Gezien het projectmatige karakter van het voorliggend plan en de relatief grote diepte van het perceel, is aansluiten bij de hoofdropzet van 'Het Vierkantje' en 'Het Rondje' hier de meest passende insteek. Dit biedt bovendien de kans om een nieuw groen plein met verblijfskwaliteit toe te voegen aan de Tolakkerweg. De bebouwing van het plan dient een ensemble te worden met een grote mate van samenhang in vorm, architectuur en plaatsing op het perceel.



Afbeelding 2.4: 'het Rondje' in vogelvlucht (bron: *Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling, gemeente De Bilt, 2017*)

Groen

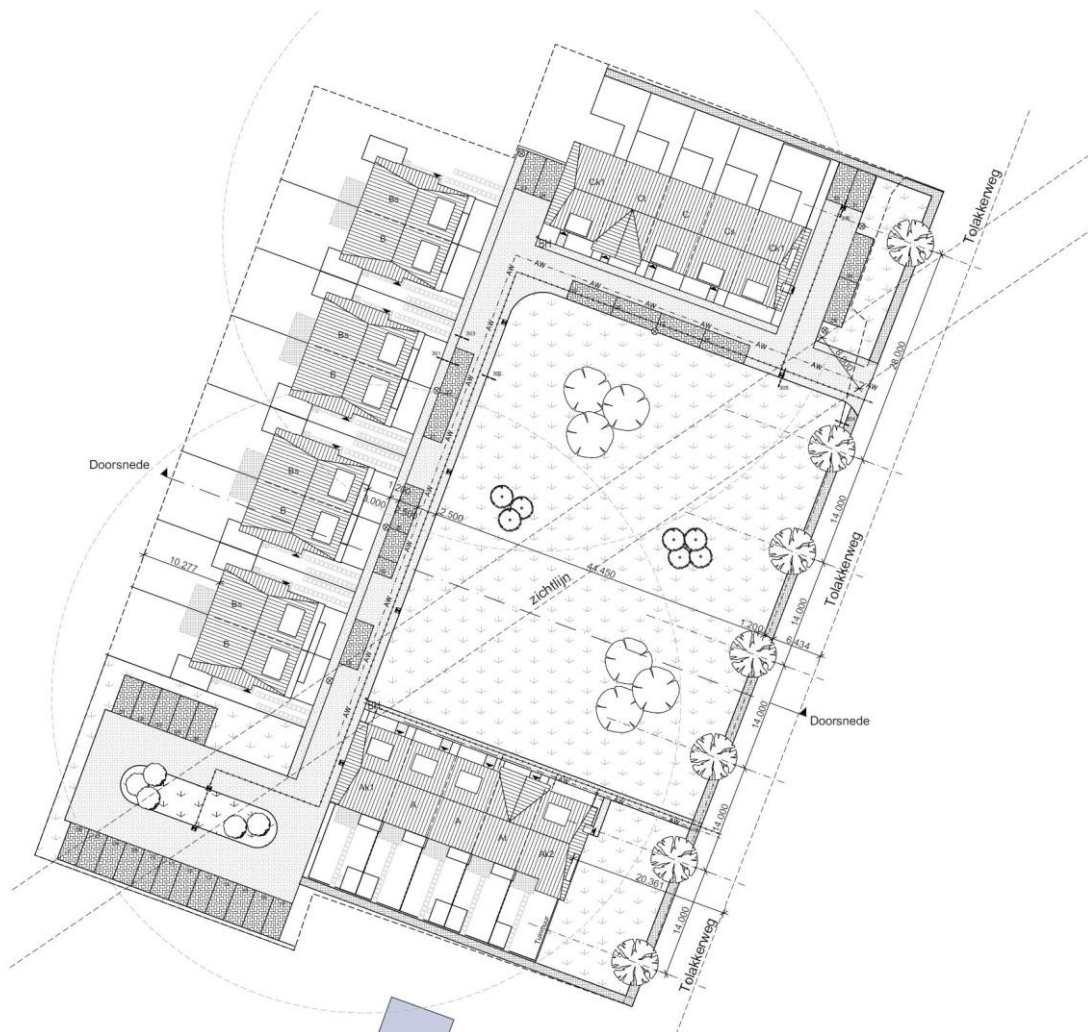
Het nieuwe groene plein is de basis van het plan. Dit groene plein heeft een minimale maat van 55 bij 45 meter exclusief ontsluiting en bestaat uit gras eventueel met bloemen. Op dit groene plein is ruimte voor een accent in de vorm van een bescheiden bosschage en/of een grote solitaire boom. Door een strategische plaatsing van dit groenelement kan de aandacht worden afgeleid van de prominent aanwezige zendmast op het achterliggende terrein.

Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van Hollandsche Rading daar waar het dorp overgaat in het open slangenlandschap. Komende vanuit het noorden is deze openheid voor het eerst beleefbaar rondom het plangebied. Gelet hierop is een 'groen venster' opgenomen in de vorm van een zichtlijn. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om vanaf de Tolakkerweg het achterliggend gebied te ervaren. Dit venster is vrij van bebouwing en bij voorkeur ook vrij van parkeren. Parkeerplaatsen die toch in de zichtlijn liggen worden ingepast met een haag. De minimale breedte van het groene venster is 8 meter, exclusief begeleidende beplanting. Voor dit groene venster is in de regels een gebiedsaanduiding opgenomen; 'overige zone – zichtlijn'. Hiermee wordt voorkomen dat binnen deze zone bebouwing en hoog opgaande beplanting wordt opgericht.

Aan weerszijden van de ontsluitingsweg onttrekt een lage haag (circa 1 meter hoog, eventueel met begeleidende bomenrij) de nieuwe verharding aan het zicht vanaf de Tolakkerweg. Dit voorkomt eveneens dat er geparkeerd wordt op het groene plein. Aan de zijde van de voortuinen van de woningen vormt de haag tevens een uniforme erfafscheiding.

Langs de Tolakkerweg streeft de gemeente naar het aanhelen van de laanbeplanting en het voetpad met berkenbomen waardoor de locatie beter aansluit op het beeld van de Tolakkerweg. Hier zal door de provincie Utrecht verder aandacht aan besteed worden in het vervolgtraject.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een groen- en terreininrichtingsplan, zie afbeelding 2.5. Om er voor te zorgen dat aan de inrichtingsprincipes van dit plan wordt voldaan is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.



Ontsluiting en parkeren

Bestemmingsplan 'Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading'
Toelichting
Ontwerp

Bebouwing

De woningen vormen de randen van het groene plein. Uitgangspunt is een optimale samenhang. Daarbij past een eenduidig beeld. Hoewel de bebouwing is opgedeeld in drie deelgebieden met elk een eigen typologie, zijn de verschillen in verschijningsvorm gering. Er wordt gekozen voor één architectuur met samenhangende kapvormen, -richtingen, goothoogtes en een eenduidig materiaal- en kleurgebruik. De architectuur en hoofdvorm van de woningen is eenduidig. Het plan is opgedeeld in drie deelgebieden, zie afbeelding 2.6.



Afbeelding 2.6: het plangebied met daarin de drie deelgebieden conform de ruimtelijke randvoorwaarden

Deelgebied 1 en 3

De deelgebieden 1 en 3 liggen ten noorden en ten zuiden van het groene plein en vormen beiden één aaneengesloten gevelwand, zie afbeeldingen 2.6 en 2.7. Beide deelgebieden hebben tevens een kop met de uitstraling van een voorgevel aan de zijde van de Tolakkerweg. De vijf

patiowoningen aan de noordzijde van het groene plein (deelgebied 1) hebben een volledig woonprogramma op de begane grond. De breedte van de patiowoningen bedraagt 6 meter en de diepte 20,4 meter. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 6 meter. Buiten het bouwvlak mag bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen. Voor de vijf rijwoningen, gelegen aan de zuidzijde van het groene plein (deelgebied 3), wordt een breedte van 6 meter en een diepte van 10 meter gehanteerd. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte van de hoofdgebouwen. Alle woningen in deelgebied 1 en 3 krijgen een voortuin met een diepte van 3 meter. Bij verspringingen in de gevelwand mogen deze niet meer dan 1 meter bedragen. De afstand van de gevellijn tot het hart van Tolakkerweg bedraagt 20 tot 25 meter. Tot slot worden alle woningen uitgevoerd met een kap parallel aan de gevellijn, waarbij enkele woningen per deelgebied in kapvorm en kaprichting een verbijzondering mogen vormen.



Afbeelding 2.6: impressie van de patiowoningen in deelgebied 1 (bron: Lengkeek architecten en ingenieurs bv, juni 2017)



Afbeelding 2.7: impressie van de rijwoningen in deelgebied 3 (bron: Lengkeek architecten en ingenieurs bv, juni 2017)

Deelgebied 2

Ten westen van het groene plein vormt deelgebied 2 een gevelwand bestaande uit acht twee-onder-een-kapwoningen, zie afbeelding 2.8. Alle woningen worden uitgevoerd met een kap. Bij voorkeur hebben de woningen een volledig woonprogramma op de begane grond. De nokrichting is parallel aan de gevellijn waarbij enkele woningen in kapvorm en -richting een verbijzondering mogen vormen. De woningen krijgen een breedte van 6 meter alsmede een 3,2 meter breed bijgebouw en een diepte van 12 meter. De ruimte tussen twee blokken dient minimaal 6 meter te bedragen. Tevens dient de afstand vanaf de gevellijn tot het hart van de Tolakkerweg 60 tot 65 meter te bedragen. Verspringen in de gevelwand mogen maximaal 1 meter bedragen. Voor de goothoogte wordt een hoogte van maximaal 6 meter gehanteerd. De nokhoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte van de hoofdgebouwen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en krijgen een voortuin van 3 meter diep. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan het open veenweidegebied.



Afbeelding 2.8: impressie van de twee-onder-een-kapwoningen in deelgebied 2 (bron: Lengkeek architecten en ingenieurs bv, juni 2017)

Bijmassa

Bij de woningen mag het maximaal bebouwd oppervlak aan bijmassa per woning niet meer bedragen dan 50 m². De goothoogte mag voor alle deelgebieden niet meer dan 3 meter bedragen en de maximale bouwhoogte voor deelgebied 1 en 3 bedraagt 6 meter en voor deelgebied 2 3 meter. De minimale afstand tot de voorgevel bedraagt 10 meter.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het Rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel dient op grond van het Barro de ladder voor duurzame ontwikkeling te worden doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Allereerst is van belang dat er sprake dient te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De term 'woningbouwlocatie' (van toepassing op onderhavig plan) is niet gedefinieerd in het Bro. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Indien een plan de ontwikkeling van meer dan 11 woningen mogelijk maakt kan worden gesproken van een 'stedelijke ontwikkeling' en dient het plan getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er een actuele regionale behoefte is aan nieuwe woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden – aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 18 woningen in de kern Hollandsche Rading. Gelet hierop is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' conform het Bro. Derhalve dient de actuele regionale behoefte aangetoond te worden (trede 1). De regionale behoefte wordt aan de hand van de gemeente woonvisie, regionale woonvisie, het regionaal actieprogramma wonen en de monitoring woningbouw 2014 en structuurvisie van de provincie Utrecht nader bezien.

Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS)

De provinciale woningbouwcijfers zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie (PRS). De provincie heeft een programma van ruim 68.000 woningen opgenomen in de PRS. Ruim 80 procent van dit programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee voldoet de provincie aan haar ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied te realiseren. In de PRS is een productiecijfer voor De Bilt aangegeven van 670 woningen voor de periode tot 2025. Dit betreft allen binnenstedelijk.

Regionale woningbouwcijfers

In de regio Utrecht zijn afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen per gemeente in de periode 2010- 2020. De weerslag hiervan is opgenomen in het regiodocument Bestuur

Regio Utrecht (BRU). In dit document wordt gesteld dat de Utrechtse regio een grote aantrekkingskracht heeft op bewoners, bedrijven en instellingen. De aantrekkelijkheid van de regio wordt versterkt door de centrale ligging, de hoogwaardige woonmilieus, de fraaie landschappen en het brede aanbod van culturele activiteiten. Deze aantrekkingskracht zorgt voor een grote druk op de woningmarkt in de Utrechtse regio. De provincie Utrecht heeft een indicatieve verdeling van de woningbouwopgave voor de provincie gemaakt, waaruit voor de Utrechtse regio een opgave van 38.600 woningen naar voren is gekomen voor de periode 2013-2025. Het aantal van 38.600 betreft bruto toevoegingen; het aantal gesloopte woningen wordt hierin niet meegenomen. De BRU-gemeenten beschouwen het aantal van 38.600 woningen als uitgangspunt voor het regiodocument: gemeenten zullen zich inspannen om dit aantal te realiseren.

Gemeentelijke woonvisie (Woonvisie 2013-2030)

Op grond van de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er de afgelopen jaren een zeer gering aantal nieuwbouwwoningen is gerealiseerd in Hollandsche Rading, waardoor de groei van de bestaande voorraad nagenoeg tot stilstand is gekomen. In het indicatieve woonprogramma (bijlage 4 van de woonvisie) is echter aangegeven dat er tot 2020 behoefte is aan de bouw van 35 tot 45 woningen, teneinde het natuurlijk verloop op te kunnen vangen. Voor de gehele gemeente bedraagt het totaal aantal woningen 781. De voorliggende ontwikkeling voorziet in deze woningbehoefte. Kwalitatief gezien is op basis van de gemeentelijke woonvisie behoefte aan grondgebonden (koop)woningen voor gezinnen in het middeldure segment (ca. 300.000,- – 350.000,- euro) en levensloopbestendige woningen (4 stuks volgens anterieure overeenkomst). Voorliggend plan voorziet in deze kwalitatieve behoefte door een gevarieerd type aan grondgebonden koopwoningen (twee-onder-één-kap-woningen, rijwoningen en patio-woningen) mogelijk te maken zowel voor gezinnen als senioren.

Uit zowel de gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsstukken blijkt zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de provincie en derhalve kan geconstateerd worden, mede gelet op de grote woningbehoefte in de regio Utrecht, dat met onderhavig plan in de regionale behoefte wordt voorzien. Voorts is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Derhalve kan worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is de derde trede niet van toepassing.

De woonvisie wordt nader toegelicht in de paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2018 en bijbehorende Verordening Ruimte 2013. Hierin is de strategie van Utrecht richting 2040 in ruimtelijke zin uitgewerkt. Op 5 februari 2013 hebben Provinciale Staten de structuurvisie en verordening vastgesteld. Nadien zijn in maart 2014 en november 2014 respectievelijk de 1^e en 2^e partiële herziening vastgesteld.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beoogt een aantrekkelijke provincie te creëren om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die resulteert in drie pijlers:

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

Op grond van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de rode contour van de provincie Utrecht. De provincie maakt in haar ruimtelijk beleid de hoofdkeuze om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkelingen. Het streven is om ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de rode contouren te realiseren. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in dorpen te verbeteren, mits er ook voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke beleid vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRV is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De herijking is in juni 2015 begonnen en op 12 december 2016 vastgesteld. Dit herijken heeft in nauwe samenwerking met partners van de provincie plaatsgevonden. Doel van de herijking is dat het geheel van ruimtelijk beleid en bijbehorende regels weer actueel is.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Zoals hiervoor reeds beschreven maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkelingen.

Beschermingszone drinkwater

Het plangebied grenst direct aan de beschermingszone drinkwater. Deze beschermingszone wil de provincie zoveel mogelijk vrijwaren van stedelijke ontwikkeling. Er moet aandacht worden besteed aan de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. Met voorliggend plan wordt de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater niet aangetast, zie hiervoor eveneens paragraaf 8.2.

CHS-Agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied grenst aan het agrarisch cultuurlandschap. Binnen deze gebieden wil de provincie de cultuurhistorische waarden beschermen tegen de mogelijk (grote) gevolgen van het toetaal van diverse kleinschalige ontwikkelingen. Het gebied wordt hier toegerekend aan het cultuurlandschap van Westbroek met zijn lange strokenverkaveling. De kenmerken van het agrarisch cultuurlandschap van Westbroek zijn niet aanwezig op het perceel. Door de ligging van het perceel binnen het bebouwingslint van de Tolakkerweg, ligt het dan ook niet voor de hand om aan te sluiten bij de gebiedskenmerken van het slangenlandschap. Wel dient het achterliggende gebied optimaal gerespecteerd te worden. Binnen het voorliggend plan wordt rekening gehouden met de zichtbaarheid en de beleefbaarheid van het achterliggende landschap door het opnemen van een zichtlijn, waar bebouwing niet is toegestaan.

Gelet op het bovenstaande wordt de voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie.

Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

In de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen valt het plangebied onder gebiedskatern 'Het Groene Hart'. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;

- Rust en stilte.

De focus voor het landschap van het groene hart ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen openheid en intimiteit, rust en reuring en oude en nieuwe overgangen. In paragraaf 6.2 wordt nader ingegaan op de effecten van voorliggend plan op het landschap van het Groene Hart.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bilts Manifest

Gemeente De Bilt streeft er naar om in het jaar 2030 nog steeds een aantrekkelijk groene woongemeente met kwalitatief hoogwaardige bedrijven te zijn. De inwoners kunnen goed en prettig zelfstandig wonen en participeren in de samenleving. In 2030 zal er een goed aanbod en/of bereikbaarheid van de basisvoorzieningen voor de inwoners van gemeente De Bilt zijn.

Voor de langere termijn zal gekeken moeten worden hoe de ontwikkelingen, aanwas, ontgroening, vergrijzing en minder mensen per woning, vertaald moeten worden naar type en aantal woningen en de voorzieningen en omgevingskwaliteit die daarbij hoort. Ontgroening is alleen tegen te gaan door het woningbouwprogramma meer te richten op jonge gezinnen. De inzet is dat dit plaats kan vinden op plekken binnen de bebouwde kom, met hooguit een beperkte uitbreiding van de kernen.

Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

Gemeente De Bilt heeft een structuurvisie opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente De Bilt, die op 29 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente De Bilt is strategisch gelegen in de Noordvleugel van de Randstad en in de directe nabijheid van Utrecht. Tegelijkertijd is de gemeente De Bilt een uitgesproken groene en landschappelijke gemeente, met een grote diversiteit aan karakteristieke landschappen en cultuurhistorische elementen. Deze specifieke karakteristieken maken de gemeente De Bilt tot een aangename en gewilde plek om te leven en geven haar een keur aan kwaliteiten. Een belangrijk doel van de structuurvisie is dan ook om deze waarden in de toekomst te behouden en zo mogelijk te versterken. Dit vertaalt zich in zes speerpunten, namelijk:

- het landschap als duurzame onderlegger;
- een sterke sociale cohesie;
- zes kernen met een eigen gezicht;
- life-science als groene loper van De Uithof;
- goed bereikbaar en leefbaar;
- een recreatief buitengebied van formaat.

Zoals blijkt uit één van de speerpunten, hebben de kernen binnen de gemeente De Bilt alle een herkenbaar eigen gezicht. De kernen zijn in vorm sterk gerelateerd aan het landschap en zijn daardoor onderling verschillend:

- lintdorpen (Westbroek, Maartensdijk, Groenekan);
- de lanen (Hollandsche Rading);
- het wonen in het bos (Bilthoven-Noord);
- de groene woonwijken (De Bilt, Bilthoven-Zuid).

De grote verscheidenheid aan kernen/woonomgevingen in relatie tot de diversiteit aan landschapstypen is uitgangspunt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het landschap is altijd de onderlegger en leidraad. Hierdoor wordt voorkomen dat een geleidelijke vervlakking en verstedelijking optreedt, waardoor alle kernen op elkaar gaan lijken. Hollandsche Rading ligt inge-

klemd tussen de bossen en het veenweidegebied en wordt gekenmerkt door een aantal monumentale lanen. Deze zijn gekoppeld aan bosstroken en houtwallen, die vanuit de Heuvelrug het open weidegebied insteken. Het voorliggende plangebied is aan één van deze lanen gelegen en voegt zich op subtiële wijze in het bestaande stedenbouwkundige weefsel. Derhalve wordt recht gedaan aan het karakter van Hollandsche Rading.

De structuurvisie doet verder geen uitspraken met betrekking tot het voorliggende plangebied. Evenmin vormt de structuurvisie een belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) beschrijft het beleid van de gemeente De Bilt voor de periode tot aan 2020. Het GVVP steekt in op het benutten van de bestaande infrastructuur en mensen te stimuleren om slimme keuzes in hun vervoermiddel te laten maken. De visie is uitgewerkt in drie hoofddoelen, te weten bereikbaarheid, leefbaarheid (waaronder verkeersveiligheid) en slimmer reizen.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden in het GVVP geen specifieke uitspraken gedaan. De Tolakkerweg (N417) heeft een gebiedsontsluitende functie. Ter hoogte van het plangebied geldt een maximum snelheid van 50 km/u.

Woonvisie 2013-2020

Op 25 april 2013 heeft de raad de Woonvisie 2013-2020 vastgesteld. De verwachting is dat de gemeente De Bilt door het unieke woonmilieu en de aantrekkelijke omgeving, net als in voorgaande jaren weer meer huishoudens zal aantrekken die zich zullen vestigen in de gemeente. In lijn met hetgeen is opgenomen in Het Bilts Manifest en de Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 krijgt kwaliteit van wonen en de woonomgeving in de Woonvisie 2013-2020 meer prioriteit. Waar voorheen de kwantiteit, het aantal te bouwen woningen centraal stond, wil de gemeente De Bilt zich komende jaren vooral richten op het versterken en uitbreiden van de bestaande kwaliteit. Doel is het behouden van het bestaande hoogwaardige woonmilieu en verder versterken met kleinschalige woningbouw.

Het college stelt zich voor de periode 2013-2020 de volgende ambities, die uitgangspunt vormen voor het woonbeleid:

1. Vasthouden aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu;
2. Leefbare vitale kernen;
3. Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen;
4. Bouwen voor starters en jonge gezinnen;
5. Bouwen voor ouderen;
6. Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen;
7. Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio;
8. Duurzaam bouwen;
9. Investeren in de bestaande woningvoorraad.

Samen met woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, particuliere huiseigenaren, woonzorginstellingen, regio gemeenten, doelgroepvertegenwoordigers en andere bewonersgroeperingen, zal de gemeente de komende jaren uitvoering geven aan de geformuleerde ambities door het tot uitvoering brengen van verschillende instrumenten. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen sturingsinstrumenten binnen de nieuwbouw en de bestaande bouw. Door het vaststellen

Bestemmingsplan 'Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading'

*Toelichting
Ontwerp*

van deze woonvisie is het mogelijk, meer dan voorheen, te sturen op het vasthouden van de kwaliteit voor huidige en toekomstige inwoners voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

In de woonvisie is een gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode van 2013 tot 2020 opgenomen, waarin per locatie toelichting wordt gegeven op de hoeveelheid woningen die er in de komende 10 jaar zullen worden gerealiseerd. In bijlage 5 van de Woonvisie is de gemeentelijke planvoorraad beschreven. De voorliggende ontwikkeling is daar niet in opgenomen. Wel blijkt uit het indicatieve woonprogramma (bijlage 4 van de woonvisie) dat er tot 2020 een woningbehoefte bestaat van 35 tot 45 woningen. Omdat er de afgelopen jaren een zeer gering aantal nieuwbouwwoningen is gerealiseerd in Hollandsche Rading, bestaat er nog ruimte voor de toevoeging van 18 woningen. Aangezien de nieuwe bewoners van deze woningen gebruik zullen maken van de voorzieningen in de kern, zoals de scholen en winkels, en wellicht deel zullen nemen aan het verenigingsleven, levert de ontwikkeling een wenselijke bijdrage aan het vitaal houden van Hollandsche Rading. Derhalve wordt de voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de Woonvisie. In de paragraaf omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking wordt eveneens ingegaan op aspecten van de woonvisie.

Welstandsnota, 2013

De Welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente De Bilt en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Enkele relevante doelstellingen in de Welstandsnota zijn:

- de bestaande historische bebouwing is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk;
- er dient een heldere scheiding te zijn tussen privé- en publieke ruimten;
- panden moeten op de openbare ruimte zijn georiënteerd;
- het historische en afwisselende karakter van het centrum moet behouden blijven;
- bij verbouw of renovatie moet het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunten worden genomen.

De welstandsnota wordt gebruikt als aanvullend instrument voor het ruimtelijke beheer van het gebied. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de welstandseisen. Er dient te worden voldaan aan de Welstandsnota De Bilt. Het plan valt in het welstandsgebied 'buitengebied', niveau 'normaal'. De omliggende bebouwing valt echter onder het welstandsgebied 'Dorpskernen en -linten', voor dit plan wordt eveneens aangesloten bij dat welstandsgebied. De gebiedsbeschrijving van dit welstandsgebied benoemt dat er her en der in de kernen planmatige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, maar gaat verder vooral in op de karakteristieken van lintbebouwing. Ook een groot deel van de bijbehorende welstandscriteria zijn gericht op lintbebouwing en daardoor minder passend bij onderhavig plan. Een aantal criteria is wel relevant voor voorliggend plan. Dit betreft de volgende criteria:

Algemeen

- uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit;
- iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.

Gevelkarakteristiek

- In de nabijheid van de weg dienen voorgevels zich op de openbare ruimte te oriënteren
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.

Kleur en materiaal

- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen of riet passend in de omgeving. Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd;
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk zijn toegestaan;
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen;
- Geen grote oppervlakken aan glas, spiegelende oppervlakken en kunststof bij beplating van gevels ;
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw;

Voorliggend plan zal aansluiten bij de bovengenoemde welstandscriteria en voorts aansluiting zoeken bij de eenvoudige opzet en sterke samenhang van de bebouwing van 'Het Rondje' en 'Het Vierkantje'. Het schetsontwerp van het plan is op 15 juni 2017 voorgelegd aan de welstandsc commissie. De commissie kan in belangrijke mate instemmen met dit ontwerp. Indien zorgvuldig verder uitgewerkt leidt het plan tot een aantrekkelijk vormgegeven bebouwingsbeeld dat zich op een goede wijze voegt in de omgeving. Op onderdelen vraagt de commissie aandacht voor een nadere heroverweging/verfijning van de gevelaanzichten. De op- en aanmerkingen van de commissie op het plan zijn door de architect nader uitgewerkt en/of worden meegenomen in het definitieve ontwerp.

3.4 Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat planrealisatie niet leidt tot strijdigheden met vigerend ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Mobiliteitsplan 2015 -2028

Met het nieuwe mobiliteitsplan wil de provincie Utrecht zorgen voor een goede bereikbaarheid per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde omgeving. Dit maakt de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats, het versterkt de economie en het bevordert een duurzame leefomgeving. Het mobiliteitsplan bestaat uit een Mobiliteitsvisie en een Mobiliteitsprogramma. De mobiliteitsvisie bevat de lange termijn doelen om de unieke verbindende knooppuntenpositie van de provincie goed te laten functioneren. Voorts wordt beschreven wat de provincie van andere overheden verwacht om deze gezamenlijke doelen te realiseren. Dit beleid wordt iedere vier jaar concreet gemaakt in een Mobiliteitsprogramma waarin staat welke acties nodig zijn. Met het flexibele Mobiliteitsprogramma kan de provincie inspelen op veranderende omstandigheden.

Er wordt vooral ingezet op het versterken van de bestaande netwerken. Comfort en kwaliteit van de verplaatsing zijn daar onderdeel van, maar ook ruimtelijke kwaliteit door inpassing van infrastructuur in de omgeving. Naast het versterken van de netwerken is een belangrijk speerpunt om de netwerken onderling met elkaar te verbinden.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) beschrijft het beleid van de gemeente De Bilt voor de periode tot aan 2020. Het GVVP steekt in op het benutten van de bestaande infrastructuur en mensen te stimuleren om slimme keuzes in hun vervoermiddel te laten maken. De visie is uitgewerkt in drie hoofddoelen, te weten bereikbaarheid, leefbaarheid (waaronder verkeersveiligheid) en slimmer reizen.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden in het GVVP geen specifieke uitspraken gedaan. De Tolakkerweg (N417) heeft een gebiedsontsluitende functie. Ter hoogte van het plangebied geldt een maximum snelheid van 50 km/u.

4.2 Onderzoek

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie ontsloten via de Tolakkerweg. Deze ontsluiting vindt plaats aan de randen het groene plein. Het profiel van deze ontsluitingsweg is eenvoudig en minimaal gedimensioneerd. Al het verkeer maakt gebruik van de rijbaan, er is geen apart voet- en/of fietspad. Wel is er een apart voetpad om de rijwoningen (deelgebied 3) aan te laten sluiten op de verkeersbestemming in het plangebied, zodat onder andere de parkeerplaatsen bereikt kunnen worden. De breedte is circa 5 meter.

Op de rijbaan is (aan de overzijde van de woningen) een beperkte capaciteit aanwezig voor bezoekersparkeren en het parkeren ten behoeve van de tussenwoningen. Er wordt bewust voor gekozen dat twee auto's elkaar niet kunnen passeren op de resterende breedte van de rijbaan. De weg krijgt daardoor uitdrukkelijk de uitstraling van een woonstraat en zal vragen om een passend rijgedrag. De ontsluitingsweg sluit slechts op één plek aan op de provinciale weg (N417); de Tolakkerweg. De N417 is volgens het mobiliteitsplan van de provincie een GOW (Gebiedsontsluitingsweg). Op een GOW mogen in beginsel geen ontsluitingen uitmonden. Zie hiervoor het Handboek wegontwerp gebiedsontsluitingswegen (CROW publicatie 330, hoofdstuk 7.3 pagina 136). Van oudsher zijn er al diverse uitritten op de Tolakkerweg aanwezig. Elke ontsluiting/uitrit méér zal zorgen voor een slechtere doorstroming, niet alleen tijdens de spits. Tevens wil de provincie precedentwerking voorkomen. Ontsluiting op dezelfde plaats als de ontsluiting van het voormalige tuincentrum is daarom mogelijk. Indien het voor de verkeersveiligheid en doorstroming aantoonbaar geen verschil maakt of een verbetering oplevert dan kan de ontsluiting in overleg met de provincie verplaatst worden.

Aan het einde van de ontsluitingsweg bevindt zich een collectieve parkeergelegenheid. Hier is tevens voldoende ruimte om te keren zodat er geen aparte keerlus nodig is. Ook dit draagt bij aan het minimaliseren van het verhard oppervlak.

Verkeersgeneratie

Om zicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van voorliggend plan, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Dit wordt berekend aan de hand van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de berekening is uitgegaan van woningtype 'koop, tussen-/hoek en twee-onder-één-kap in een weinig stedelijk gebied.

- 8 twee-onder-één-kap-woningen: 65 motorvoertuigbewegingen
- 10 tussen-/hoek woningen: 77 motorvoertuigbewegingen

Het plangebied valt onder het gebied 'rest bebouwde kom' waardoor de verkeergeneratie voor 18 woningen uitkomt op 133 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag. In relatie tot de thans aanwezige functie (tuincentrum) en de daarbij behorende verkeergeneratie van 1.313 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag, zal de verkeersgeneratie met 1.180 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag afnemen.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt in de nabijheid van het treinstation van Hollandsche Rading. Per trein wordt de kern ontsloten in de richting Utrecht/Hilversum. Voorts ligt aan de overzijde van het plangebied en bushalte. Bus 58 rijdt hier tussen Zeist via Bilthoven en station Hilversum.

Parkeren

Het plangebied bevindt zich in de rest bebouwde kom in het weinig stedelijke gebied. Op basis van deze gegevens wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen:

- twee-onder-één-kap-woningen: 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- hoekwoningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- Overige (tussen-)woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Hierbij is inbegrepen 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning. Ten grondslag van de parkeernormen zijn de zonering uit het GVVP en parkeernormen uit het ASVV 2012.

Met betrekking tot voorliggend plan is tabel 4.1 berekend dat het totaal aantal parkeerplaatsen die nodig zijn voor voorliggend plan uitkomt op 38 (37,6).

In totaal worden er ten behoeve van voorliggend plan 40 parkeerplaatsen gerealiseerd zowel in de vorm van parkeerkoffers (21 parkeerplaatsen), langsparkeren (11 parkeerplaatsen) als op eigen terrein (8 parkeerplaatsen). Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Woningtype	Parkeernorm	Aantal woningen	Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen
Hoekwoningen	2,2	4	8,8
Overige (tussen-) woningen	2,0	6	12
Twee-onder-één-kap-woningen	2,2	8	17,6
Totaal	-	18	38,4
Feitelijk aan te leggen			40

Tabel 4.1: overzicht parkeernormen (benodigd) en aantal parkeerplaatsen dat feitelijk wordt gerealiseerd, waarvan 8 op eigen terrein en 32 in de openbare ruimte.

4.3 Conclusie

De verkeersaantrekkende werking zal met 1.180 voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag afnemen als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Daarnaast wordt voldaan aan de parkeernormering. Voorts wordt het plangebied passend ontsloten via de Tolakkerweg. Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Archeologie

5.1 Kader

Erfgoedverordening

Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente De Bilt een erfgoedverordening. Deze is op 1 oktober 2012 in werking getreden. In de erfgoedverordening staan beleidsregels welke gekoppeld zijn aan de archeologische waarden op de landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK). In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologische onderzoek conform de Archeologische Monumentenzorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorische Atlas provincie Utrecht (CHAT)

De digitale cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht (CHAT) presenteert de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht van prehistorie tot heden. De gegevens uit de CHAT zijn ingedeeld op beleidsspeerpunt (buitenplaatsen, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologie), en bijgewerkt in 2015.

5.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, welk onderzoek als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. De resultaten worden hieronder beknopt weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een verhoogde archeologische verwachting op het in situ aantreffen van archeologische vondsten en sporen vanaf het Laat-Paleolithicum/Neolithicum tot aan de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd. De grondeigenaar heeft echter verklaard dat de bodem binnen het gehele plangebied tijdens de aanleg van het tuincentrum in 2002 is afgegraven en daarna opgehoogd met ophoogzand. Tijdens het inventariserend veldonderzoek is vastgesteld dat de bodem binnen het plangebied tot in de C-horizont is verstoord. Dat staat de informatie van de grondeigenaar.

Gezien de aangetroffen bodemopbouw kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats zeer klein is. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied daarom bijgesteld naar 'zone met een verstoring tot onder het archeologische niveau'. Onderzoeksbureau Vestigia adviseert dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente De Bilt en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie gelden er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Cultuurhistorie

6.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dit in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat het aspect cultuurhistorie volwaardig meegewogen moet worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er een inventarisatie uitgevoerd moet worden naar de eventueel aanwezige cultuurhistorische elementen binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan. De aanwezige elementen dienen afgewogen te worden tegen de geplande ontwikkelingen.

Cultuurhistorische Atlas provincie Utrecht (CHAT) / Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

Met haar ruimtelijk erfgoedbeleid wil de provincie bijdragen aan het behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. De cultuurhistorische en archeologische waarden geven samen een beeld van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. Deze waarden dragen in hoge mate bij aan ruimtelijke kwaliteit en versterken het historisch besef van mensen. Het ruimtelijk erfgoedbeleid kent een dubbele strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de basis van dit beleid. Voor het borgen van het gehele palet aan cultuurhistorische waarden binnen de CHS werkt de provincie samen met gemeenten. Hierin richt de provincie zich vooral op gemeentelijke plannen voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen de CHS zijn vier prioritaire thema's geselecteerd waarop de provincie actief beleid voert dat wordt geborgd in de PRV:

- Historische buitenplaatszone;
- Militair erfgoed;

Bestemmingsplan 'Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading'

*Toelichting
Ontwerp*

- Agrarisch cultuurlandschap;
- Archeologie.

De digitale cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht (CHAT) presenteert de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht van prehistorie tot heden.

6.2 Onderzoek

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas (CHAT) is het plangebied aangewezen als 'agrarisch cultuurlandschap'; Groene hart. Vanwege historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen vindt de provincie het belangrijk dat cultuurhistorische waarden in samenhang met de kernkwaliteiten van het landschap Groene Hart bij de planontwikkeling een rol spelen.

Voor het landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. Openheid;
2. (veen)weidekarakter (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing etc.);
3. Landschappelijke diversiteit;
4. Rust & stilte.

Voorliggend plan tast de openheid van het 'agrarische cultuurlandschap' – Groene Hart niet in directe zin aan. De openheid van het veenweidelandschap wordt met voorliggend plan niet aangetast ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is het zicht naar het achtergelegen open veenweidegebied niet zichtbaar, gedeeltelijk ook door de aanwezigheid van het 'dassenbosje'. Voorliggend plan maakt een 'groen venster' mogelijk; een zichtlijn vanaf de Tolakkerweg richting het open veenweide gebied achter de toekomstige woningen. Voorts wordt de ontwikkeling op zorgvuldige wijze ingepast in de structuur van het lint (Tolakkerweg). Het plan sluit aan bij soortelijke projecten die eerder aan het lint zijn gerealiseerd te weten 'Het Vierkantje' en 'Het Rondje'. Door de diepte van het plangebied ontstaat de mogelijkheid een centraal gelegen, groen plein te realiseren waaromheen de bebouwing zich concentreert. Op deze wijze is geen sprake van tweedelijns bebouwing, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is en voorts niet aansluit op unieke bebouwingskarakteristiek van het lint. Tevens wordt de mogelijkheid onderzocht, in samenspraak met de provincie voor het herstellen van de laanstructuur met berkenbomen. Door deze structuur te herstellen wordt de karakteristiek van het lint voortgezet. Met betrekking tot landschappelijke diversiteit, is het streven om de randen van het plangebied op natuurvriendelijke wijze in te richten, mede met het oog op de aanwezigheid van de dassenburcht. Het realiseren van 18 woningen komt de rust en stilte van het gebied enigszins tegemoet in vergelijking met het bestaande gebruik van het plangebied (tuincentrum). Gelet op het bovenstaande is voorliggend plan in lijn met de uitgangspunten die de provincie stelt ten aanzien van het 'agrarische cultuurlandschap' – Groene Hart.

6.3 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

7 Natuur en landschap

7.1 Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen redenen om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:

- de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente De Bilt is de provincie Utrecht het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening Utrecht de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

7.2 Onderzoek

Ten behoeve voor voorliggend plan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, welk onderzoek als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De conclusies uit dit onderzoek worden hieronder beknopt weergegeven.

Soorten

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Ook is er geen sprake van een belangrijke vliegroute. Omdat er in de directe omgeving voldoende geschikt foerageergebied aanwezig is (onder andere in de vorm van de omliggende graslanden), zullen er als gevolg van de voorgenomen plannen geen nadelige effecten op vleermuizen en hun verblijfplaatsen plaatsvinden. Er bestaan derhalve geen verdere verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet nodig.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vogels kan met voldoende zekerheid uitgesloten worden. Het plangebied zal ook geen essentieel onderdeel uitmaken van de functionele leefomgeving van bijvoorbeeld de Buizerd of de Sperwer: in de omgeving is voldoende alternatief jachtgebied aanwezig. Om deze redenen is nader onderzoek of een ontheffing niet nodig en bestaan er ten aanzien van deze soortgroep geen verdere verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Wel dient de boom met daarin het nest van de Houtduif pas gekapt te worden nadat de jongen het nest verlaten hebben om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Grondgebonden Zoogdieren

Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor strikt beschermde grondgebonden zoogdieren. Aanwezigheid van deze soortgroep kan daarom uitgesloten worden. Aanvullende maatregelen of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming zijn, ten aanzien van deze soortgroep, niet nodig.

Reptielen

Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor reptielen. Aanwezigheid van deze soortgroep kan daarom uitgesloten worden. Aanvullende maatregelen of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming zijn, ten aanzien van deze soortgroep, niet nodig.

Amfibieën

Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor strikt beschermde amfibieën. Aanwezigheid van deze soortgroep kan daarom uitgesloten worden. Aanvullende maatregelen of een onthefing in het kader van de Wet natuurbescherming zijn, ten aanzien van deze soortgroep, niet nodig.

Vaatplanten

Er zijn geen strikt beschermde vaatplanten aangetroffen binnen het plangebied. Op basis van de maand waarin het veldbezoek uitgevoerd is, kan gesteld worden dat deze ook niet gemist zijn. Om deze reden bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van vaatplanten.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht op basis van de Wet natuurbescherming. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren (zoals konijnen en mollen), die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodem-materiaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen en door van binnen naar buiten te werken;
- In verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

Tijdens de bouwfase moet daarnaast rekening gehouden worden met de kans op vestiging door (beschermde) pionierssoorten, zoals de Rugstreeppad, de Kleine plevier (*Charadrius dubius*) en de Oeverzwaluw (*Riparia riparia*). De volgende maatregelen worden getroffen:

- Er wordt voorkomen dat in de broedtijd van de Oeverzwaluw steilwanden in zandlichamen op het bouwterrein aanwezig zijn. Mocht er toch sprake zijn van broedgevallen, dan wordt met de werkzaamheden gewacht totdat nestholtes niet meer in gebruik zijn;
- Voorbelast terrein kan aantrekkelijk zijn voor een soort als de Kleine plevier. Plaatsing van vlaggetjes kan het terrein minder aantrekkelijk maken. Als er sprake is van een broedgeval, dan wordt met de werkzaamheden gewacht totdat eieren uitgekomen zijn;
- Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) wordt voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de Rugstreeppad aanwezig is.

Gebieden

Het plangebied ligt op ongeveer 2,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' dat onder de Wet natuurbescherming valt. Vanwege deze grote afstand worden geen nadelige effecten op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van beschermde natuurgebieden verwacht als gevolg van storingsfactoren zoals verstoring door geluid, verstoring door licht, optische verstoring, versnippering en dergelijke. Voor deze storingsfactoren is daarom geen toetsing aan de Wet natuurbescherming nodig. Bij een verwachte toename in stikstofdepositie als gevolg van bijvoorbeeld een toename in verkeersgeneratie, is wel een toetsing in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) nodig. Gelet op de afnemende ver-

keersgeneratie ten opzichte van het huidige gebruik van het plangebied als tuincentrum, is toetsing in het kader van de PAS niet noodzakelijk.

7.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur en landschap gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

8 Water

8.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces

van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

In oktober 2001 is de “Handreiking Watertoets 1” uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de “Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen” verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd. In het onderliggende bestemmingsplan worden (vooralsnog) geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding in het gebied.

Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding” op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Provinciaal waterplan (2010-2015)

Het waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Met het waterplan wordt voldaan aan de verplichting van Waternet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. In het waterplan wordt gekozen voor duurzaamheid en kwaliteit. In de Gebiedsgerichte aanpak staat de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen centraal, waarbij op de lange termijn wordt gericht. Voor het borgen van bestaande kwaliteiten en het aanpakken van urgente problemen, is het beleid uitgewerkt in de delen veiligheid, kwaliteit en kwantiteit, en gebruik en

beleving. In het uitvoeringsprogramma staan de instrumenten en middelen beschreven die worden ingezet voor de realisering van het beleid.

Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021 (Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, 2016)
Het Algemeen Bestuur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft het nieuwe waterbeheerplan getiteld "Waterkoers 2016-2021" en het bijbehorende inspraakrapport vastgesteld op 16 maart 2016.

Het motto van de Waterkoers is: samenwerken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het waterschap aan bescherming tegen overstromingen, aan een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en aan het zuiveren van afvalwater.

De behoeften van de samenleving veranderen net als de omgeving en het klimaat. Daardoor is het waterbeheer continu in beweging. Thema's als ruimtelijke ordening, beheer van de openbare ruimte, ontwikkelingen in de samenleving, landbouw, natuur en milieu spelen daarbij een belangrijke rol. Met de Waterkoers laat het hoogheemraadschap zien hoe zij in het complexe gebied goed waterbeheer blijven leveren. Het waterschap stelt zich hierbij flexibel op en laat bewust ruimte voor initiatieven uit de samenleving.

8.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Veiligheid

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een regionale waterkering met een waterstaatswerkzone en een beschermingszone. Hierdoor is het opnemen van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" niet noodzakelijk.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied valt onder het peilbesluit 'onbekend'. Het peilgebied heeft een vast peil van 0,0 m. Het winterpeil bedraagt 0,3 m en het zomerpeil 0,5 m. Het plangebied ligt op 5,8 m boven NAP.

Wateroverlast

Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Toename van verharding heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te ver-

slechteren, moet versnelde afvoer worden voorkomen (bijvoorbeeld infiltratie of grasdaken) of gecompenseerd (graven extra waterberging, richtlijn ongeveer 15%).

Voorliggend plan voorziet niet in een toename aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie, eerder kan gesproken worden van een afname aan verharding doordat het plan voorziet in een centraal gelegen groen plein (gras). Gelet hierop hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden en is watercompensatie niet benodigd.

Riolering

In de gemeente is een gemengd rioolstelsel aanwezig voor afvalwater en hemelwater. Afvalwater uit het plangebied zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. Hemelwater dat op terreinverharding valt, zal worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden stelsel of een gelijkwaardig systeem.

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed. Voor drainage in gebieden die gevoelig zijn voor verdroging en bodemdaling is het nodig om een Watervergunning aan te vragen.

Grondwateroverlast

Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen, waterkeringen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van HDSR zijn gebod- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door HDSR.

De Legger Oppervlaktewater is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. HDSR is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het HDSR is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan de waterkering en de hoofdwatgangen.

Activiteiten binnen de onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het HDSR, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd

8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan met de waterparagraaf wordt conform het gestelde in ex artikel 3.1.1 van het Bro aan het hoogheemraadschap voorgelegd.

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende moet borgen.

9.2 M.e.r. beoordeling

Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van 18 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna en water. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn o.a. geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met bijbehorende regelingen en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5725, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn het provinciaal Bodemloket en de informatie en plaatselijke kennis die aanwezig is bij de regionale omgevingsdienst.

Slopen

Voorafgaand aan de sloop van een bouwwerk dat gebouwd is voor 1 januari 1994, dient altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt, dient dit door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf verwijderd te worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

Het moment waarop het bodemonderzoek wordt uitgevoerd is erg belangrijk. Bij bouwen waar eerst gesloopt wordt dient het bodemonderzoek, bij voorkeur, na de sloop uitgevoerd te worden. De strekking hiervan is het tegengaan van het bouwen op grond die vanwege sloopactiviteiten (opnieuw) verontreinigd is geraakt (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest, dakteer of puin). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de vergunningsaanvraag. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend op voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders instemt met deze latere indiening. Het tijdstip kan door middel van een bodemvoorschrift aan de Omgevingsvergunning verbonden worden. Bij de advisering omtrent de bodemgeschiktheid zullen ook de asbestinventarisatieresultaten betrokken worden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht en vormt het kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit Besluit stelt eisen aan het gebruik van grond en bagger. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Een gemeente kan het bodembeleid baseren op het generieke kader (dan gelden er Maximale Waarden per onderscheiden bodemfunctieklassse) of op een gebiedsgericht kader (dan worden er per onderscheiden bodemkwaliteitszone Lokale Maximale Waarden vastgesteld). Bij bodemsaneringen wordt de vereiste terugsanearwaarde bepaald door de geldende bodemfunctieklassse (generieke kader) of door de achtergrondgehalten van de zone (gebiedsgerichte kader).

9.3.2 Onderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van de 18 woningen is een tweetal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, welke onderzoeken als bijlage 3 en 4 zijn toegevoegd. De resultaten worden hieronder beknopt weergegeven.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit binnen het plangebied is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen asbest verdachte materialen en/of overige verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch is in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan PCB componenten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium geconstateerd; Ter plaatse van één voormalige sloot zijn analytisch in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan lood en PAK geconstateerd. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor het plangebied opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten worden er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het gebruik van het terrein.

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit

teit betreft; het onderzoek is immers niet uitgevoerd conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

9.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen voor dit plan.

9.4 Akoestische aspecten

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh.

9.4.1 Kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor dit plan is het aspect wegverkeer en railverkeer relevant.

Wegverkeer

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat.

Railverkeer

Voor railverkeerslawaaï geldt de volgende normstelling:

Bron	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
spoorlijn van Utrecht naar Hilversum	55 dB (art. 4.9 lid 1 Besluit geluidhinder)	68 dB (art. 4.10 Besluit geluidhinder)

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wet geluidhinder hoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

9.4.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en railverkeerslawaaï, welk onderzoek als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen. In dit rapport is de geluidsbelasting berekend op de locatie Tolakkerweg 138 door het verkeer op de Rijksweg A27, De Tolakkerweg (N417) en de spoorlijn van Utrecht naar Hilversum.

Uit de resultaten blijkt dat woningbouw op deze plaats leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt zowel door het verkeer op de Rijksweg A27, de Tolakkerweg en het spoorverkeer op de spoorlijn van Utrecht naar Hilversum. De geluidsbelasting bedraagt maximaal respectievelijk 53 dB, 57 dB en 59 dB, zodat de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden.

Verder blijkt uit het onderzoek dat voor de patiowoningen in het noordelijke deel van het plan en de 8 2-onder-1-kapwoningen aan de eisen en inspanningsverplichtingen uit het hogere waarden beleid kan worden voldaan.

Voor de rijwoningen in het zuidelijke deel van het plan, haaks op de Tolakkerweg, kan op basis van de door de gemeente gewenste stedenbouwkundige opzet en zonder aanvullende maatregelen niet worden voldaan aan de eis van een geluidsluwe gevel en de inspanningsverplichting voor de aanwezigheid van een geluidsluwe buitenruimte. Zowel op de noord- als de zuidgevel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Door de realisatie van een akoestisch absorberend scherm op de perceelsgrens van elk van deze woningen (lengte 5 m en hoogte 2 m) kan een geluidsluwe buitenruimte worden gerealiseerd. Door een aanbouw in twee bouwlagen, die op de verdieping de helft van de breedte van de woning beslaat kan een geluidsluw geveldeel bij de slaapkamer worden gerealiseerd, waardoor geluidsluw kan worden geventileerd. Door middel van deze maatregelen is aangetoond dat aan de eisen uit het hogere waarden beleid kan worden voldaan.

Omdat de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden is het noodzakelijk dat een hogere grenswaarde wordt vastgesteld vanwege de Rijksweg A27 en de spoorlijn. De eerste stap daartoe is dat het ontwerp besluit hogere grenswaarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

9.4.3 Conclusie

De aspecten wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan. Wel is het verlenen van hogere waarden noodzakelijk.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.5.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van 18 woningen valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (en) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 8.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ (28,7 en 20,1) en PM_{2,5} (12,2) weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 8.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2015 (bron: NSL monitoring-stool)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

9.5.3 Conclusie

De grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit leidt daarom niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

Voor nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningen, dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van nabijgelegen bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt plaats op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

De richtafstanden in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie tot de grens van een bedrijf in de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevings-type gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

9.6.2 Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van 18 woningen. Het plangebied is aan te merken als een 'gemengd gebied' omdat een gemengd gebied, een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele niet-woonfuncties gevestigd. Het gaat om de volgende inrichtingen:

SBI-code (2008)	Adres	Inrichting	Milieu-categorie	Richtafstand (m) gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (m)
014	Tolakkerweg 118	Hovenier en terreininrichting b.o. > 500 m ²	3.1	30	90
4622	Tolakkerweg 162	grth in bloemen en planten	2	10	154
014	Tolakkerweg 120b	Hovenier en terreininrichting b.o. > 500 m ²	3.1	30	0

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel zijn de inrichtingen aan de Tolakkerweg 118 en 162 gelegen buiten de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure.

Voor het bedrijf gelegen aan de Tolakkerweg 120b, ten noorden van het plangebied, is de richtafstand 30 meter en valt de daadwerkelijke afstand binnen deze richtafstand. Zodoende wordt er niet voldaan aan de richtafstand. Omdat niet zondermeer voldaan kan worden aan de richtafstand, zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. De nemen maatregelen bestaan uit:

- langs de erfgrens is een scherm met een hoogte van deels 1,8 meter (oranje lijn) en deels 3 meter (blauwe lijn) geplaatst, zoals op afbeelding 9.1 is weergegeven.
- van het noordelijke bouwblok is de westelijke gevel op de eerste verdieping als dove gevel uitgevoerd.
- van het westelijke blok is de noordgevel op de 1^e en 2^e verdieping als dove gevel uitgevoerd.

Om aan te tonen dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en om aan te tonen dat Hoveniersbedrijf Hendriksen na realisatie kan blijven voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer is een

akoestisch onderzoek uitgevoerd, welk onderzoek als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat met het treffen van bovengenoemde maatregelen Hoveniersbedrijf Hendriksen ter plaatse van de nieuwbouw kan voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en dat ter plaatse van de nieuwbouw sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.



Afbeelding 9.1: te nemen maatregelen

Daarom is in de planregels de verplichting opgenomen om op de op de verbeelding aangeduide locatie een geluidwerende voorziening² met een minimale hoogte van 3 meter te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening' en een geluidwerende voorziening met een minimale hoogte van 1,8 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening – 2'. Zodoende kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen gegarandeerd worden. Tevens is de verplichting opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' een dove gevel³ gerealiseerd dient te worden op zowel de eerste als de tweede verdieping. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel -2' dient enkel op de eerste verdieping een dove gevel gerealiseerd te worden. Hiervoor is een overkoepelende voorwaardelijke verplichting opgenomen welke is aangeduid met 'milieuzone – voorwaardelijke verplichting'.

9.6.3 Conclusie

Ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Evenmin worden de omliggende bedrijven gehinderd in hun bedrijfsvoering. Derhalve gelden er vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

² Een muur of andere constructie die geen geluid door laat.

³ Een gevel zonder te openen delen, zoals genoemd in de Wet geluidhinder.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) hanteert een vaste afstand van 200 meter, gemeten vanaf de buitenrand van de transportroute, voor het verantwoordingsgebied. Binnen dit gebied dient de hoogte van het GR inzichtelijk te worden gemaakt. Het invloedsgebied is afhankelijk van de afstand van de 1% letaliteitsgrens van de verschillende stoffen over de transportroute. Voor de meest bepalende stofcategorie GF3 (zoals LPG) is dat 355 meter, gemeten vanaf de as van de transportroute. Binnen het invloedsgebied dient een motivering te worden opgesteld over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als in het Bevb, onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen. Voor transportroutes over de weg bedraagt het PAG 30 meter, gemeten vanuit de rand van de transportroute.

9.7.2 Onderzoek en conclusie

Op basis van de risicokaart bevindt zich in de directe nabijheid van het plangebied de risicobron Rijksweg A27 welke is opgenomen in het basisnet weg en waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (LF1, LF2, LT1, LT2, GF3). De A27 heeft een invloedsgebied 1% letaliteitsafstand van 355 m op basis van het transport van GF3 (zoals LPG). Het plangebied bevindt zich binnen deze zone.

De hoogte van het PR en GR is inzichtelijk gemaakt op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risico Analyse Transport (HART).

Toetsing plaatsgebonden risico

Onder een autosnelweg wordt verstaan een weg waarop bij normale verkeersafwikkeling een maximum snelheid geldt van 100 km/uur of hoger.

- *Vuistregel 1: Een autosnelweg heeft geen 10-5-contour.*
- *Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 4000 heeft een autosnelweg geen 10-6-contour.*

Het aantal GF3 transporten op de A27 bestaat uit 1410. De GF3 maximale gebruikruimte bestaat uit 4000 transporten. Er is dus geen 10-6 contour.

Toetsing groepsrisico

- *Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.*
- *Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-5 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.*

Over de A27 worden geen stoffen vervoerd uit de categorieën LT3, GT4 of GT5, waardoor vuistregel 2 kan worden toegepast voor het bepalen van het GR.

De bebouwing in het plangebied bevindt zich op circa 200 meter vanaf de as van de A27. Volgens de CBS buurtkaart 2016 heeft de buurt Maartensdijk, waar het plangebied in gelegen is, een bevolkingsdichtheid van circa 5 inwoners per hectare. Op basis van tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) wordt geconcludeerd dat bij een dichtheid van 5 aanwezigen per ha en een afstand van 200 meter tussen de nieuwe woningen en de as van de weg de drempelwaarde GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde gelegen is op meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het GR geen belemmering oplevert.

Zelfredzaamheid

Bij het optreden van het maatgevende scenario dient te worden overgegaan tot evacuatie van de nieuwe woningen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaat globaal uit schuilen en ontluchten, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De nieuwe woningen zijn niet specifiek bestemd voor niet of beperkt zelfredzame personen, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, gehandicapten of gevangenen.

De nieuwe woningen worden ten oosten van de A27 gerealiseerd. Bij een incident kan men zich via de Tolakkerweg in zuidelijke of noordelijke richting van de risicobron af verplaatsen. Ten behoeve van de zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen (niet zichtbaar) is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet.

Daarnaast kan, in het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen, de lokale brandweer adviseren om bij de nieuwe woningen centraal afsluitbare ventilatiesystemen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen is het zinvol dat de bewoners van de woningen door middel van risicocommunicatie worden geïnformeerd en geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij zelf kunnen nemen. De gemeente De Bilt heeft in dat kader een informatieplicht.

Bestrijdbaarheid

De stof GF3 (LPG) is maatgevend voor het groepsrisico. Het maatgevende scenario op de A27 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Bestrijding van een BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank, goede bereikbaarheid en geschikte opstelplaats voor voertuigen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) dient in het kader van de bereikbaarheid en voldoende bluswater in plangebied advies te geven.

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de Veiligheidsregio Utrecht geconsulteerd.

9.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied zijn geen overige belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

9.9 Duurzaamheid

9.9.1 Kader

Nationaal Plan bijna energie-neutrale gebouwen

In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen in Nederland wordt een strategie geschetst om te komen tot bijna-energie neutrale gebouwen na eind 2018 en 2020. Daarnaast wordt ingegaan op het beleid en de maatregelen voor de transformatie van bestaande gebouwen die worden gerenoveerd tot bijna-energie neutrale gebouwen. In het plan staat wat onder een bijna-energie neutraal gebouw (BENG) wordt verstaan.

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

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

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

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1. lid 3).

Gemeentelijk beleid

De gemeente De Bilt wil duurzaam bouwen stimuleren en werkt daarom met de Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen voor duurzaam bouwen (GPR-normen). De gemeenteraad heeft een voortvarend ambitieniveau vastgesteld wat erop neer komt dat nieuwbouw een minimale gemiddelde

score van 8 moet halen, met daarin extra aandacht voor drie van de vijf pijlers: minimaal een score van 7 op milieu, minimaal een 9 op energie en minimaal een 8 op toegankelijkheid. Deze ambitie geldt voor alle nieuwbouwwoningen. Aanvullend op dit beleid, vindt de gemeente het van belang dat bij de woningen die voor senioren bestemd zijn een hogere score wordt gehaald op toegankelijkheid (>8).

9.9.2 Onderzoek en conclusie

Bij nieuwbouw wordt toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied. Het plan gaat uit van een hoog duurzaamheidsniveau door een combinatie van low en high technologie. De low-tech maatregelen beginnen bij het stedenbouwkundige ontwerp door het optimaliseren van de gebouwworm en oriëntatie ten opzichte van de zon en omliggende gebouwen. Op gebouwniveau wordt gestreefd naar een compact gebouw met een structuur die zodanig ontworpen is dat het programma in de tijd uitwisselbaar is en gesplitst of samengevoegd kan worden. Optimalisatie van verdiepingshoogte, bruto-/nettoverhouding en geveloppervlakte zorgen voor een compact volume waardoor zowel op materiaalgebruik als op energiebehoefte bespaard wordt. Bij de materialisering van het gebouw wordt nagedacht over materiaalbesparing en het toepassen van recyclebaar en onderhoudsvriendelijk materiaal. Tevens kan het gebruik van begroeiingen overwogen worden, zowel binnen als buiten. Dit verhoogt de luchtkwaliteit doordat het fijnstof vasthoudt en CO₂ opneemt, tevens verhoogt het de akoestische kwaliteit. Hightech maatregelen als onder andere hybride warmtepomp en/of gebalanceerde wtw ventilatie kan worden ingezet om de energieprestaties te optimaliseren en een behaaglijk binnenklimaat te realiseren. Duurzame energie kan daarbij geleverd worden door zonnepanelen.

Drie pijlers

Om het budget het meest effectief aan te kunnen wenden moet in het ontwerpproces inhoudelijk op drie pijlers zijnde, volume, materialen en energie, getoetst worden om in relatie tot kosten en baten te komen tot een geïntegreerd duurzaam woon-werkgebouw.

De eerste pijler vormt het volume. Dit dient op een zorgvuldige wijze in de context verwerkt te worden, zodat er een sociale, culturele maar ook economische duurzaamheid ontstaat. Volume kan worden beperkt waardoor zowel op het materiaalgebruik als de energiebehoefte wordt bespaard. Daarnaast dient de indeling van het volume levensloopbestendig te zijn. Flexibiliteit is dus gewenst, waardoor wijzigingen in het gebruik mogelijk zijn met eenvoudige aanpassingen.

De tweede pijler vormt het materiaalgebruik. Materiaaltoepassingen zijn heel divers. Materiaalbesparing is mogelijk door bijvoorbeeld lichtgewicht constructies, recyclebaar en onderhoudsvriendelijk materiaalgebruik en demontabel bouwen. Tevens kunnen natuurlijke begroeiingen worden benut zowel binnen als buiten. Dit verbetert de luchtkwaliteit, houdt fijnstof vast, neemt CO₂ op en verhoogt de akoestische kwaliteit. Ook beperken van het gebruik van schoon drinkwater via bijvoorbeeld een grijswatersysteem is een doordacht gebruik van materiaaltoepassingen.

De derde pijler gaat uit van energiebesparing en het gebruik van duurzame energie. Besparing kan worden gerealiseerd door optimale isolatie en warmte terugwin systemen. Veel rendement is te behalen door op slimme wijze daglichttoetreding te optimaliseren naar stralingswarmte. Terwijl de duurzame energie kan worden opgewekt door zonnepanelen.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van 18 woningen. De voorgenoemde ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het bestaande landschap. Opvolgend het principebesluit is het plan aangepast door de initiatiefnemer en voorgelegd binnen het platform Samen Voor Hollandsche Rading. Het platform heeft het plan meegenomen in de besprekingen met de achterban. Eerste reacties op het plan werden hiermee geïnventariseerd. Afsluitend is door de initiatiefnemer op 24 juni 2016 een informatieavond georganiseerd voor bewoners en belanghebbenden in het dorpshuis te Hollandsche Rading. Het platform Samen Voor Hollandsche Rading was gedurende de avond ook aanwezig. Bewoners en belanghebbenden kregen gedurende de avond de gelegenheid om vragen te stellen met betrekking tot het plan. Er waren 70 bezoekers aanwezig. Vanuit de aanwezigen zijn enkel reacties en aandachtspunten meegegeven aan de initiatiefnemer, zoals hieronder opgesomd.

- De bewoners vergelijken het plan met “het rondje en het vierkantje” aan de Tolakkerweg. Van hieruit kwam de vraag of twee ontsluitingen aan de Tolakkerweg geen betere optie is;
- Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid aan de Tolakkerweg. De gemeente heeft de bewoners aangegeven dat hierover met de provincie Utrecht gesproken moet worden in het vervolgproces. De provincie is met de herstructurering van de Tolakkerweg bezig;
- Er werden vragen gesteld over de behoefte van de woningen binnen de kern. Bewoners vinden het van belang dat de nieuwe woningen geen nadelig effect hebben voor de

- verkoopbaarheid van de huidige woningen in de kern. Van belang is een goede afweging te maken in het prijsniveau afgezet tegen de huidige woningvoorraad in de kern;
- De appartementen zijn bedoeld voor senioren en starters. Bewoners vragen zich af of er behoefte is aan seniorenappartementen en hoe zich dit verhoudt tot het zeer beperkte voorzieningenniveau voor senioren in Hollandsche Rading. Daarnaast is drie lagen met een kap voor bewoners niet acceptabel;
 - Bewoners zien nog steeds gedeeltelijk een dubbel bebouwingslint in het plan terugkomen.

Het plan is naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen aangepast. Aangenomen wordt dat er zodoende geen bezwaren bestaan tegen onderhavig plan. Daarmee wordt verondersteld dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen (zie ook hoofdstuk 11 van deze toelichting).

10.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

11 Overleg en inspraak

11.1 Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

11.2 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan wordt, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn wordt een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

11.3 Overleg

Conform artikel ex 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan voor advies onder meer worden toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Utrecht;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- Veiligheidsregio Utrecht.

De ontvangen overlegreacties zullen worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

12 Juridische aspecten

12.1 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de IMRO-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding

De analoge verbeelding, voorheen plankkaart, is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

12.2 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn diverse begrippen verklaard, die in de regels zijn opgenomen. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Groen

Voor het centraal in het plangebied gelegen groene plein is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn tevens bosschages en overige groenvoorzieningen toegestaan. Bebouwing is binnen de bestemming niet toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Voor de ontsluitingsweg in het plangebied is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen deze bestemming is tevens parkeren toegestaan.

Wonen - 1

Voor de bestaande woning binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen. Hier zijn vrijstaande woningen toegestaan alsmede aan-huis-verbonden beroepen.

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogste goothoogte, waarbij dakkappen buiten beschouwing blijven;
- Maximale bouwhoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de hoogst toegestane goothoogte;
- De diepte en breedte mogen niet meer bedragen dan de bestaande diepte en breedte.

Wonen - 2

Ten behoeve van de twee-aan-eengebouwde woningen is de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. Tevens is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan alsmede parkeergelegenheid op eigen terrein.

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

- Er mogen niet meer dan acht hoofdgebouwen/woningen worden gerealiseerd;
- De voorgevels van hoofdgebouwen/woningen dienen in de figuur 'gevellijn' gebouwd te worden;
- Maximale goothoogte van 6 meter;
- Maximale bouwhoogte niet meer dan 4 m boven de goothoogte;
- De afstand tot de zijdelingse perceelgrens is aan één zijde van het hoofdgebouw/woning minimaal 3 meter.

Niet het gehele perceel mag bebouwd worden, hiervoor is er een bouwvlak opgenomen.

Wonen – 3

Ten behoeve van de aaneengebouwde woningen is de bestemming 'Wonen – 3' opgenomen. Hier zijn aaneengebouwde woningen toegestaan alsmede de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen. Voor patiowoningen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patiowoning' de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte buiten het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen.

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

- Per bouwvlak mogen niet meer dan 5 hoofdgebouwen/woningen worden gerealiseerd;
- De voorgevels van hoofdgebouwen/woningen dienen in de figuur 'gevellijn' te worden gebouwd;
- Maximale goothoogte van 6 meter;
- Maximale bouwhoogte niet meer dan 4 meter boven de goothoogte;
- Woningvergroting aan de achtergevel is mogelijk indien de oppervlakte van de aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 50 m². Voor het realiseren van de patiowoningen in

deelgebied 1 biedt dit oppervlak voldoende ruimte om het volledige woonprogramma op de begane grond te realiseren.

Niet het gehele perceel mag bebouwd worden, hiervoor is een bouwvlak opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld. Voor dit bestemmingsplan van specifiek belang is de opgenomen aanduiding 'overige zone – zichtlijn', waarbinnen het niet is toegestaan bebouwing op te richten. Deze aanduiding is opgenomen om te borgen dat het open veenweidegebied zichtbaar is vanaf de Tolakkerweg. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen betreffende de geluidwerende voorziening en de dove gevels vanwege het bedrijf aan de Tolakkerweg 120b. Tevens is er een kwalitatieve verplichting opgenomen betreffende de groen- en terreininrichting. Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop ziet dat de terreininrichting voldoet aan de randvoorwaarden van hoofdstuk 4 'Uitgangspunten voor ontwikkeling' van het document 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

