



GEMEENTE
ZEIST

*Bestemmingsplan
Dolderseweg 124, Den Dolder*

*12 december
2017*

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN

"DOLDERSEWEG 124, DEN DOLDER"

Plannaam: Dolderseweg 124, Den Dolder
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0355.BPDolderseweg124-VS01
Datum: 12 december 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEM.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	ECOLOGIE.....	36
5.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	38
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	41
6.2	VIGEREND BELEID.....	41
6.3	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	45
7.1	INLEIDING.....	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	49
9.1	VOOROVERLEG	49
9.2	INSpraak	49
9.3	SAMENVATTING RESULTATEN VAN HET GONS-TRAJECT.....	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		50
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50

BIJLAGE 3	NADER ASBESTONDERZOEK	50
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	50
BIJLAGE 5	WATERTOETS	50

Toelichting

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Dolderseweg 124 in Den Dolder bevindt zich een vrijstaande villa. De villa voldoet niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Daarom wordt de bebouwing gesloopt. Op de locatie wordt een moderne eigentijdse appartementenvilla gerealiseerd met 5 appartementen en een parkeerkelder. De buitenruimte wordt voor een deel opnieuw ingericht.

Voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met de geldende reparatieherziening "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord", waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voor uitvoering van het plan zijn verschillende voorwaarden opgenomen, teneinde de ontwikkeling passend te maken binnen de bestaande woonomgeving. Dit zijn voorwaarden met betrekking tot onder andere de situering, tuininrichting en bouwvorm. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in het hoofdstuk 'planbeschrijving'.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herziening van het bestemmingsplan. Er zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dolderseweg 124 in Den Dolder. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie A, nummer 3939. In figuur 1.1. is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Den Dolder en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Dolderseweg 124" te Den Dolder bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek nr. NL.IMRO.0355. BPDolderseweg124-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels de bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 april 2012 door de gemeenteraad van Zeist. Tevens is het bestemmingsplan 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' van toepassing, zoals vastgesteld op 19 november 2013. Dit bestemmingsplan is destijds opgesteld naar aanleiding van het door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigde onderdeel 'Waarde – Cultuurhistorie – 2' en de reparatie van enkele omissies. Dit reparatieplan is niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan en kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen – 1' en 'Bos – Tuin'.

De voor 'Bos – Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos in gebruik als siertuin met behoud van het boskarakter;
- paden en overige tuinverhardingen;
- instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden;
- instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen.

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, en tuinen en erven. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 1 woning is toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Voor de nieuwe ontwikkeling dient het bouwvlak qua situering te worden gewijzigd. Momenteel voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om maximaal 1 woning te bouwen. In het voorliggende plan wordt voorzien in 5 wooneenheden, binnen eenzelfde gebouw. Voor het planologisch mogelijk maken van deze wens dient de aanduiding 'gestapeld' te worden opgenomen en biedt tevens het aantal wooneenheden te worden verhoogd. Tenslotte dient de maximaal toegestane bouwhoogte te worden verhoogd.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden bieden geen mogelijkheden om het plan te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk teneinde de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Zeist beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

2.1.1 Den Dolder

Den Dolder ontstond na vestiging van een halte langs de spoorlijn Amersfoort-Utrecht. Het dorp kwam tot ontwikkeling vanaf 1902, toen een zeepfabriek zich hier vestigde. Bij de zeepfabriek werden enkele arbeiderswoningen gebouwd. Ook de komst van de Willem Arntszhoeve in 1906 is belangrijk geweest voor de ontwikkeling van Den Dolder. In de periode na de Tweede Wereldoorlog heeft de grootste groei van het dorp plaats gevonden.

2.1.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Dolderseweg 124 in het zuidelijke deel van Den Dolder. De belangrijke ruimtelijke structuurdragers zijn de Dolderseweg, Nieuwe Dolderseweg (N238) en de spoorlijn tussen Utrecht en Amersfoort. Het plangebied ligt als het ware ingeklemd tussen deze infrastructurele voorzieningen. De functionele structuur in de directe omgeving wordt bepaald door de woonfunctie. Het gaat hierbij om zowel grondgebonden rijtjeswoningen, vrijstaande (volumineuze) woningen en gestapelde woningen. De stedenbouwkundige structuur van de omgeving kenmerkt zich door enkele forse bouwvolumes.

Op wat grotere afstand bevinden zich ten westen van de locatie centrumvoorzieningen, ten noordoosten een bedrijventerrein en ten zuidoosten een maatschappelijke voorziening. Het perceel wordt begrensd door woonpercelen aan de noordoost-, noordwest- en westzijde. Voor het overige grenst de locatie aan de Andreas Foxlaan en de Dolderseweg.

Binnen de begrenzing van het plangebied is een volumineuze vrijstaande villa aanwezig met een tweetal bijgebouwen ten noordoosten van de villa. De locatie is ontsloten via de Dolderseweg. Een weergave van de ligging en globale begrenzing van het plangebied en foto van de huidige villa zijn hierna te zien.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het plangebied in Den Dolder (Bron: ArcGIS)

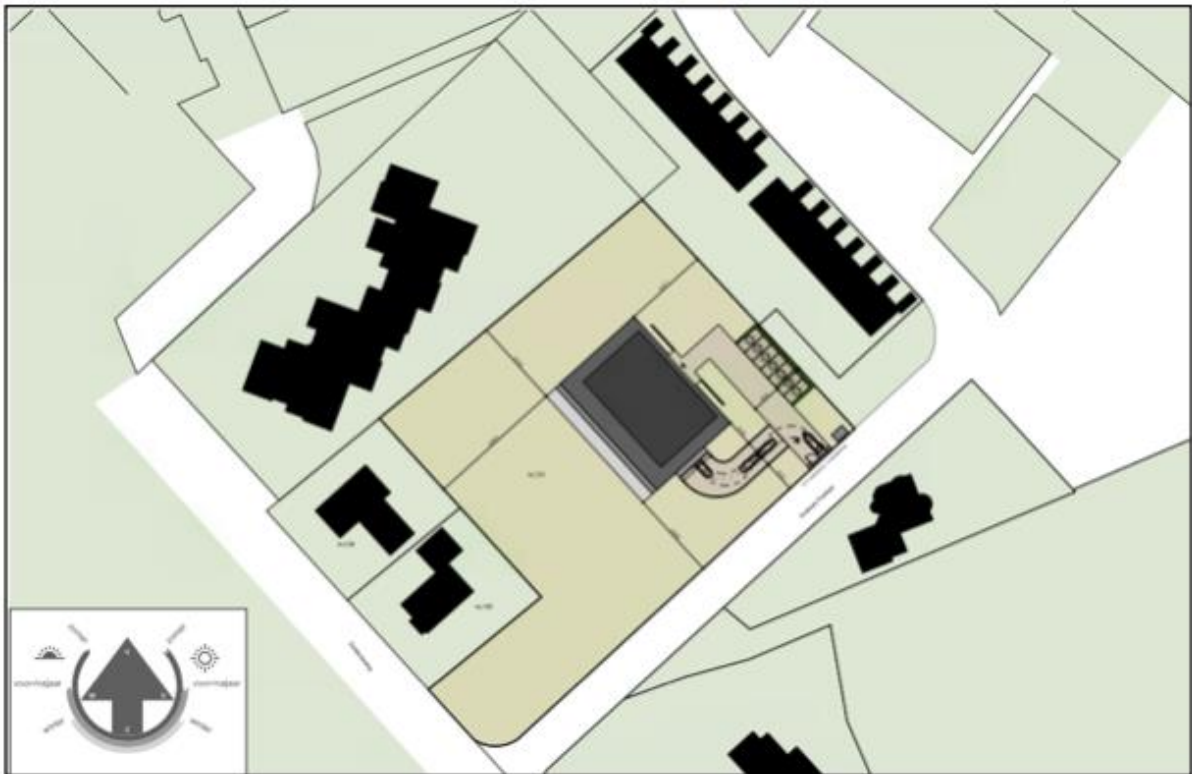


Figuur 2.2 Weergave huidige bebouwing (Bron: Rouwmaat Groep Groenlo)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

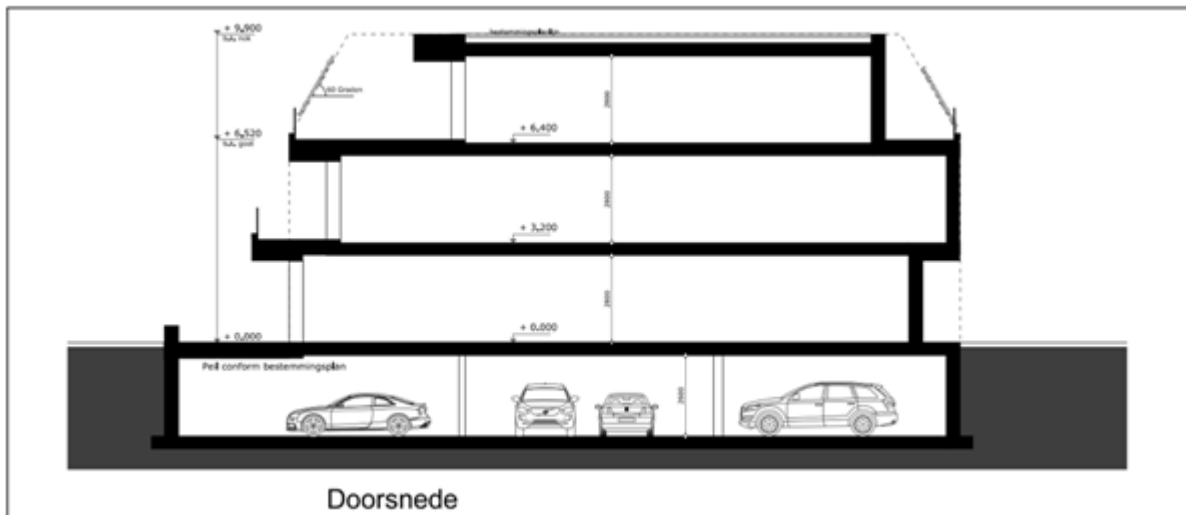
De huidige bebouwing, bestaand uit een woning met twee bijgebouwen, wordt volledig gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt nagenoeg centraal op het perceel gerealiseerd. De hoofdentree op maaiveldniveau bevindt zich aan de noordoostzijde. De projectering van de nieuwe bebouwing op de locatie wordt hierna weergegeven.



Figuur 3.1 Bovenaanzicht indeling plangebied (Bron: EVE Architecten)

Beneden peil wordt een parkeerkelder gerealiseerd. De parkeerkelder is bereikbaar via een hellingbaan, die ontsloten wordt op de Dolderseweg. De hellingbaan heeft een breedte van 4 meter. In de parkeerkelder is ruimte voor een zestal bergingen met in totaal 12 parkeerplaatsen. Elke berging heeft zijn eigen loopdeur. Op de begane grond en eerste verdieping worden in totaal 5 appartementen gerealiseerd, die identiek zijn aan elkaar. Op de bovenste verdieping wordt een penthouse gerealiseerd. Ieder appartement beschikt over een eigen balkon.

De bebouwing heeft een bouwhoogte van 9,9 meter. De voetprint van de bebouwing is 31 meter diep en 25,5 meter breed. Deze massa en schaal worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt als passend aangemerkt in de ruimtelijke opzet van de omgeving. De omgeving kenmerkt zich – zoals beschreven in het vorige hoofdstuk – door de aanwezigheid van enkele forse bouwvolumes, waardoor het bouwvolume van de appartementenvilla past in de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. De voetprint heeft nagenoeg dezelfde afmetingen als het huidige bouwvlak. Een doorsnede is hierna weergegeven. Tevens zijn 3D beelden van de toekomstige bebouwing weergegeven.



Figuur 3.2 Doorsnede bebouwing (Bron: EVE Architecten)

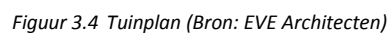
Het gebouw heeft een moderne, eigentijdse uitstraling door de vormgeving en materiaalkeuze. Van een onevenredige aantasting van privacy op de omgeving is geen sprake door de beperkte bouwhoogte en de aanwezigheid van een dichte groenwal rondom het plangebied. 3D beelden van de bebouwing worden hierna weergegeven.



Figuur 3.3 Volumestudie (Bron: EVE Architecten)

Met betrekking tot de tuin wordt zoveel mogelijk van de bestaande situatie uitgegaan. Er wordt zo min mogelijk van de bestaande beplanting verwijderd. In figuur 3.4 is het tuinplan weergegeven.

De gemeente Zeist heeft de ambitie om zoveel mogelijk gasloos en duurzaam te willen bouwen. In het plan zal hierop worden geanticipeerd. Er worden verscheidene duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd om in te spelen op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, in paragraaf 4.3.4.2 zal hier nader op worden ingegaan.



In de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004) worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op de parkeerkencijfers van het CROW. In deze kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. In de tabel hieronder zijn de minimaal aan te leggen parkeerplaatsen weergegeven.

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Omdat het plangebied gelegen is in het gebied 'rest bebouwde kom' en er sprake is van koopwoningen in de dure categorie is op het plangebied de parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning van toepassing. Er worden 5 woningen gerealiseerd, waardoor er afgerond 11 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Hieraan wordt in dit plan ruimschoots voldaan, daar er 5 parkeerplaatsen op maaiveld en 12 parkeerplaatsen in de kelder worden gerealiseerd. Hiermee wordt de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen.

3.2.2 Verkeer en bereikbaarheid

De omliggende infrastructuur betreffen 30 km/uur-wegen. De verkeersdruk op de omliggende infrastructuur is laag, waardoor een toename van vier wooneenheden (in vergelijking met wat het geldende bestemmingsplan toestaat) mogelijk is. De locatie wordt ontsloten via een in- en uitrit op de Dolderseweg en een in- en uitrit op de Dolderseweg die toegang verschaft tot de parkeerkelder. Deze in – en uitrit wordt voorzien van een poort.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van 5 woningen. Geconcludeerd wordt dat er niet hoeft te worden getoetst aan de ladder en er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

4.2.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Op 10 maart en 3 november 2014 hebben er twee partiele herzieningen plaatsgevonden. Op 12 december 2016 is de structuurvisie herijkt. In deze herijking zijn de twee partiele herzieningen uit 2014 opgenomen.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

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

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De pijlers ‘duurzame leefomgeving’ en ‘beschermen kwaliteiten’ leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de ‘vitale dorpen en steden’ en het ‘dynamisch landelijk gebied’ plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- *Accent op binnenstedelijke opgave*

Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*

Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied binnen de rode contour in het stedelijk gebied. Tevens is het thema 'Wonen' van belang.



Figuur 4.1 Structuurvisiekaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) – Wonen (Bron: Provincie Utrecht)

4.2.1.2 Wonen

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ruim twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Na de herijking in 2016 is het woningbouwprogramma in beperkte mate verhoogd, waarbij uitbreidingslocaties conform het beleid zijn opgenomen in binnenstedelijk gebied.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Deze is tegelijkertijd met de Structuurvisie herijkt in december 2016. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Onderstaand zijn de van toepassing zijnde artikelen uit de verordening voor het plan weergegeven:

Artikel 1.8: Landschap: Utrechtse Heuvelrug

1. Als ‘Landschap’ wordt aangewezen de gebieden ‘Eemland’, ‘Gelderse Vallei’, ‘Groene Hart’, ‘Rivierengebied’ en ‘Utrechtse Heuvelrug’, waarvan de geo-metrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘landschap’ bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘landschap’ bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
4. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘landschap’ bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kern-kwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Toelichting

Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk besluit bepalingen om die openheid te behouden. Hierbij valt te denken aan het tegengaan van (hoge) bebouwing.

Een aantasting van het landschap is onevenredig, indien het belang van de ruimtelijke ontwikkeling die door het ruimtelijk besluit mogelijk wordt gemaakt niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten die het gevolg is van de ruimtelijke ontwikkeling. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Voorts is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het plan is geborgd.

In de toelichting wordt aangegeven om welke kernkwaliteiten het gaat, aan de hand van een toelichtende kaart en een korte omschrijving van de na te streven (beeld)kwaliteit. Voorts wordt duidelijk hoe het belang van deze kernkwaliteiten in de afweging is betrokken en op welke wijze (in de voorschriften) is voorzien in behoud van de kernkwaliteiten. Wanneer aantasting niet te vermijden is, wordt in de toelichting aangegeven op welke wijze deze aantasting zoveel mogelijk is beperkt.

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug zijn behoud en versterking van de volgende kernkwaliteiten van belang:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

Het plangebied is gelegen in het Landschap Utrechtse Heuvelrug, zoals in de volgende figuur te zien is.



Figuur 4.2 Ligging van het plangebied in het Landschap 'Utrechtse Heuvelrug'

Artikel 4.1: Stedelijk Gebied

1. Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Toelichting

Onder verstedelijking wordt verstaan: ruimtelijke besluiten die ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden bieden voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies.

Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zoals in figuur 4.2 reeds is weergegeven.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling sluit naadloos aan bij het provinciaal beleid, doordat er sprake is van een woningbouwontwikkeling binnen het 'stedelijk gebied'. De behoefte aan dergelijke woningen wordt opgevangen op een binnenstedelijke locatie, die zich uitstekend leent voor een dergelijk hoogwaardig, kwalitatief plan.

Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Artikel 1.8: Landschap: Utrechtse Heuvelrug

Met betrekking tot het landschap is het van belang dat een ruimtelijk besluit geen mogelijkheden biedt voor bestemmingen die leiden tot onevenredige aantasting van het de kwaliteiten van het landschap. de kernkwaliteiten van het landschap dienen beschermd te worden. In dit initiatief wordt voorzien in de bouw van een appartementenvilla ter vervanging van een bestaande villa binnen stedelijk gebied. Aangezien het initiatief betrekking heeft op bestaand stedelijk gebied, het initiatief niet leidt tot een functiewijziging (de functie blijft wonen), het initiatief niet leidt tot een vergroting van het bouwvolume (het gaat om vervangende bouw) en de bestaande groenstructuren behouden blijven, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de kwaliteiten van het landschap.

Artikel 4.1: Stedelijk gebied

Met betrekking tot het stedelijk gebied is het van belang dat een ruimtelijk besluit in overeenstemming is met het woningbouwbeleid. Tevens is het belangrijk dat er aandacht wordt besteed aan het aspect duurzaamheid. In dit initiatief zal worden gemotiveerd dat het plan passend is binnen het gemeentelijk woonbeleid. Tevens zal in dit initiatief aandacht worden besteed aan duurzaamheid doordat de appartementenvilla zo energieneutraal als mogelijk zal worden gebouwd.

4.3 Gemeentelijk Beleid

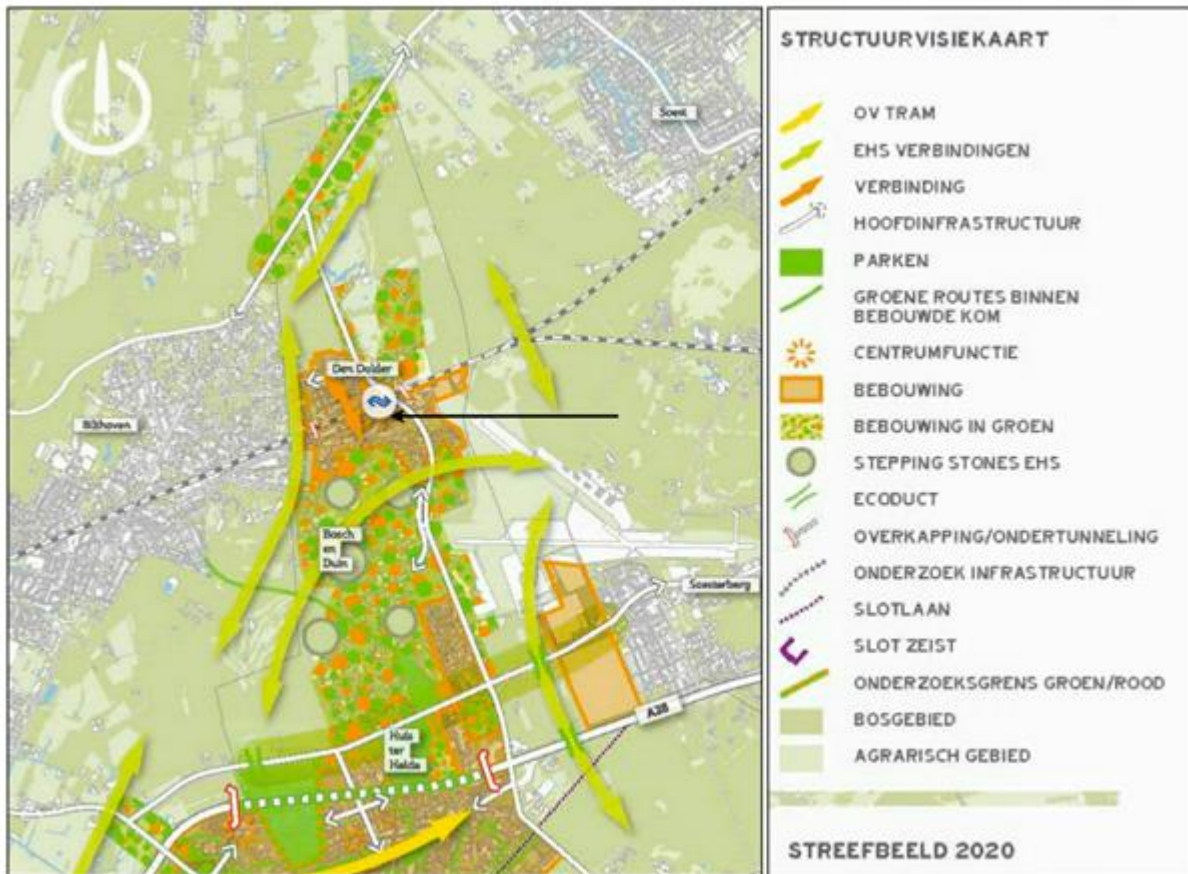
4.3.1 Structuurvisie Gemeente Zeist - Zeist 2020

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie gemeente Zeist is vastgesteld op 1 maart 2011 en bevat de visie ten aanzien van het ruimtegebruik van Zeist. De visie geeft aan waar en welke ruimtelijke ontwikkelingen de komende 10 jaar mogelijk zijn. De Structuurvisie bouwt voort op het Ontwikkelingsperspectief 2030 waarin vier kernwaarden (natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en kwaliteit van 5 kernen met eigen identiteit) zijn geformuleerd. Deze kernwaarden zijn in de Structuurvisie vertaald naar 10 hoofdkeuzes. De belangrijkste keuze is die voor kwaliteit, waarbij de kwaliteit wordt ontleend aan de kernwaarden natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorgzaamheid, maar ook uit de identiteit van kernen.

4.3.1.2 Streefbeeld 2020

Het streefbeeld voor 2020 is vertaald naar een structuurvisiekaart. Een weergave van deze kaart is hierna weergegeven. Het plangebied ligt in een gebied aangeduid als 'bebouwing'.



Figuur 4.3 Structuurvisiekaart Structuurvisie gemeente Zeist 2020 (Bron: gemeente Zeist)

4.3.1.3 Wonen

Met betrekking tot wonen staat kwaliteit voorop. Een inwoner van de gemeente Zeist moet een keus hebben om een woning te kiezen die past bij zijn inkomen. Vooral voor veel senioren, starters en de middeninkomens zijn er te weinig woningen beschikbaar. Het aantal woningen voor deze groep is lager dan de groep groot is, wat een belangrijke verklaring is voor het hoge cijfer van scheefwonen: ruim een derde van de woningen in de sociale huur wordt bewoond door mensen die reguliere huur of koop kunnen betalen. De doorstroming bij huurwoningen is gering en loopt door het economische tij nog verder terug. Lagere en middeninkomens hebben hier bij uitstek last van. Als een gekwalificeerde medewerker in Zeist wil komen werken, is het te hopen dat hij niet afhaakt omdat er te weinig kansen zijn op een woning. Ze zijn op zoek naar een woning in de huursector of in de koopsector tot 250.000 euro (prijsspeil 2010) en hebben daarin zeer weinig keus of zeer lange wachttijden. Statistieken bevestigen dat de groep van werkenden van 25 tot 45 jaar in Zeist relatief laag is. In de structuurvisie wordt ervoor gekozen deze groepen te faciliteren zodat er een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking ontstaat. Hierbij is de keuze gemaakt om locaties voor inbreiding en transformatie te prioriteren. Bebouwde locaties kunnen via sloop-nieuwbouw worden getransformeerd.

Er is in Zeist geen aanleiding om bang te zijn te bouwen voor de leegstand. De druk op de grond en woningen blijft groot, mede door de centrale ligging in het land, maar ook door de vraag van de lokale bewoners.

4.3.1.4 Toetsing

Voor onderhavig plan is in het bijzonder van belang dat de gemeente bij nieuwbouw kiest voor het aansluiten bij de kwaliteiten van de omgeving. Het aantal woningen volgt de keuze voor kwaliteit.

Het aantal beschikbare woningen voor senioren, starters en middeninkomens is te laag. Grote oorzaak hiervan is het hoge cijfer van scheefwonen. Ruim een derde van de woningen in de sociale huur wordt bewoond door mensen die duurder kunnen betalen. De doorstroming is gering. Onderhavig plan voorziet in de bouw van zes villa-appartementen, voor het duurdere segment. Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief zorgt voor een doorstroming van scheefwoners, zodat er ruimte beschikbaar komt voor starters, senioren en lagere inkomens. Voorliggend initiatief geeft hiermee een impuls aan de doorstroming en zorgt er tevens voor dat aan de doelstelling om werkenden van 25 tot 45 jaar te faciliteren wordt voldaan.

4.3.2 Woonvisie 2016-2020

4.3.2.1 Algemeen

De woonvisie doet uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist. Er is gekozen voor 6 thema's:

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

De woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar (2016-2020). Na deze periode (of eerder als dit noodzakelijk wordt geacht) wordt de visie geëvalueerd en wordt beoordeeld of aanpassing of vernieuwing nodig is. In dit kader zijn de thema's 'Bijzondere doelgroepen', 'Nieuwbouw en differentiatie' en 'Duurzaamheid' van belang om te behandelen.

4.3.2.2 Doelgroepen

Het uitgangspunt is: “Zeist is voor iedereen”. Oftewel, iedereen die hier wil wonen, moet zich thuis kunnen voelen in Zeist en een gelijke kans maken op passende woonruimte. Ingezet wordt op een evenwichtige samenstelling van de bevolking, waarbij de eigenheid van wijken gewaarborgd dient te worden. Dus niet overall dezelfde verdeling, maar wel vitale wijken met een voldoende gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. Wonen is een samenspel van de woonruimte met de woonomgeving, sociaal en fysiek. Daarmee ligt er, zeker voor kwetsbare inwoners, een bredere opgave dan alleen het voorzien in onderdak.

4.3.2.3 Nieuwbouw en differentiatie

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

Wat betreft woningdifferentiatie geldt dat alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan onderstaande differentiatie:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. €710,68) + goedkope koop (max. €200.000)	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot €900 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf €900 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

De werkwijze is dat alle projecten in beginsel moeten voldoen aan de differentiatie binnen de aangegeven bandbreedtes. Bij niet voldoen aan de differentiatie, is het aan de initiatiefnemer om met een zorgvuldige onderbouwing te komen waarom wordt afgeweken van de verplichte differentiatie. Bij projecten met minder dan 10 woningen is vrijstelling mogelijk.

4.3.2.4 Duurzaamheid

De gemeente Zeist vindt het belangrijk om te blijven investeren in mogelijkheden voor toekomstige generaties. Daarom wordt ingezet op een duurzame woningvoorraad en het verminderen energieverbruik. Gericht op wonen betekent dit inzet op:

- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
- Bij nieuwbouw in overleg met ontwikkelaars over innovatieve toepassingen en mogelijkheden om energieneutraal te bouwen.

4.3.2.5 Toetsing

De realisatie van 5 appartementen in het dure segment ter vervanging van 1 vrijstaande woning draagt bij aan het behalen van de kwalitatieve en kwantitatieve woonambities van de gemeente Zeist. Er wordt een beperkte bijdrage geleverd aan het realiseren van het geprognosticeerde aantal van circa 2.200 nieuwbouwwoningen in de jaren 2013-2028. Aangezien sprake is van minder dan 10 woningen is er vrijstelling mogelijk voor wat betreft de aangegeven bandbreedtes. Bij de realisatie van het plan is volop aandacht voor duurzaamheid door zoveel mogelijk energieneutraal te bouwen. In paragraaf 4.3.4.2 zal hier nader op worden ingegaan.

Dit initiatief voldoet in eerste instantie niet aan de differentiatie, omdat er enkel woningen in het duurdere segment worden gebouwd. Er kan echter worden gemotiveerd worden dat vrijstelling van deze differentiatie mogelijk is.

In de gemeente Zeist is vraag naar woningen in het duurdere segment (zie 4.3.1.3). Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt en vergroot daardoor de kansen voor wonen voor zowel lage- en midden als hogere inkomensgroepen. De bouw van 5 woningen in het duurdere segment zorgt daardoor niet voor een scheve verhouding in het woningsegment maar juist voor een betere verhouding tussen de verschillende segmenten. Tevens dient te worden vermeld dat het in dit initiatief gaat om een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap), en alle woningen reeds zijn verkocht, waardoor er geen sprake is van een vergrote kans op leegstand. Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief daarom een positieve bijdrage levert aan de woningmarkt, waardoor een vrijstelling van de woonvisie mogelijk wordt geacht.

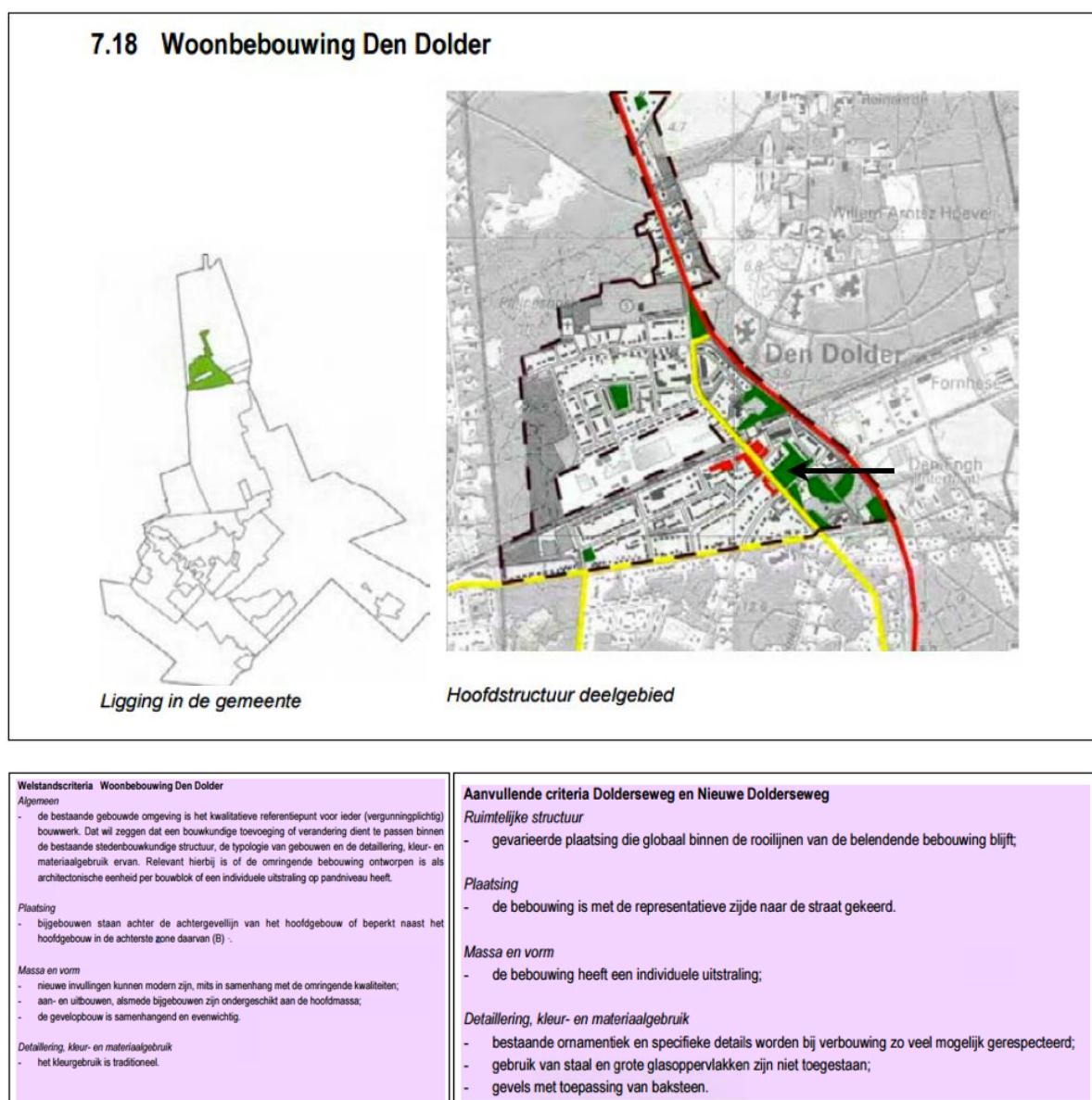
4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Algemeen

Aanvragen om omgevingsvergunning ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. De nota is 1 oktober 2010 in werking getreden. In deze nota zijn verschillende gebiedstypen vastgelegd.

4.3.3.2 Woonbebouwing Den Dolder

De locatie bevindt zich in het deelgebied 'Woonbebouwing Den Dolder' (zoals is weergegeven in figuur 4.4). In het centrumgebied aan de Dolderseweg zijn onlangs appartementen gebouwd met op de begaande grond winkelvoorzieningen. Dit complex is opgetrokken in bruingele bakstenen en vier bouwlagen, een afwijkend beeld van de overige bebouwing. Voor de voorgenomen bouw van 150 woningen ten noorden van het dorp zullen te zijner tijd projectcriteria worden opgesteld. Kenmerkend voor de woonbebouwing in Den Dolder is het kleinschalige karakter. Door het hoge aandeel huurwoningen is te verwachten dat toekomstige ingrepen vooral complexgewijs en door de verhuurder tot stand zullen komen. Overige ingrepen zullen vooral van individuele aard zijn, waarvoor tegen de bovengenoemde achtergrond de nodige (welstands-)ruimte kan worden geboden. Aanvullende criteria gelden voor bebouwing langs de Dolderseweg en de Nieuwe Dolderseweg. Het verbeteren van de beeldkwaliteit staat hier voorop. Dit brengen aanvullende welstandscriteria met zich mee.



Figuur 4.4 Weergave informatie welstand (Bron: gemeente Zeist)

4.3.3.3 Toetsing

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsc commissie, waarna een akkoord is gegeven.

4.3.4 Brede Milieuvisie Zeist

4.3.4.1 Algemeen

De Brede Milieuvisie geeft aan wat de doelstellingen van de gemeente Zeist zijn op het gebied van milieu. Het geeft een intentie en richting weer voor het handelen van de gemeente op het gebied van verkeer en mobiliteit, afval, groen en landschap, ruimtelijke ordening en economie. Een gedeeld toekomstbeeld helpt de gemeente Zeist de komende jaren samen de koers te maken en vast te houden: een klimaatneutraal Zeist, minder grondstoffenverbruik, een groen Zeist met gezonde leefomstandigheden. De breedte van de visie zit in het samenbrengen van de verschillende milieu- en duurzaamheidsambities. Zodat de visie als kapstok kan fungeren voor alles wat er op milieugebied en aan de ‘Planet’ kant van duurzaamheid gebeurt in en voor Zeist.

De vier inhoudelijke pijlers van het milieubeleid zijn:

- Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030;
- Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit;
- Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
- Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening;

Klimaat en energie

Met betrekking tot klimaat en energie is een van de speerpunten dat zoveel mogelijk wordt voorzien in de opwekking en opslag van zelfvoorzienende energie. Energiezuinigheid van woningen is belangrijk. Daarnaast wordt door middel van goede fiets- en wandelroutes en autoluwe wijken het gebruik van de auto afgeremd en het fietsen gestimuleerd.

Circulaire economie

Circulaire economie is een economisch systeem, dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. Afval als hergebruikmateriaal is hierbij een belangrijke pijler.

Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie

Een heel belangrijke kernkwaliteit van Zeist is (de kwaliteit van) de groene omgeving. Het gaat daarbij om de kralen natuur, biodiversiteit en water. Groen en natuur hebben een intrinsieke waarde, maar de groene omgeving is ook van belang om letterlijk en figuurlijk op adem te komen: er is een sterke relatie tussen natuur en gezondheid.

Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven

Gezondheid en kwaliteit van leven draait om de kralen: groen (natuur en biodiversiteit), water, bodem en ondergrond, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluidshinder (mobiliteitskeuzes). Doelen op deze vlakken zijn (op korte termijn) minder zichtbaar en voelbaar, maar zijn (op de lange duur) van groot belang voor onze gezondheid en ons welbevinden.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Brede Milieuvisie Zeist

De appartementenvilla wordt zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd, waardoor wordt aangesloten bij de doelstelling om energiezuinige woningen te realiseren.

Bij het realiseren van de appartementenvilla wordt de prestatiescore berekend middels het instrument GPR-gebouw. Dit instrument vertaalt verscheidene concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. In dit instrument wordt gebruik gemaakt van de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

De gemeente Zeist heeft de ambitie om zoveel mogelijk gasloos en duurzaam te willen bouwen. Hoewel deze ambitie sinds kort is vastgesteld en deze locatie al geruime tijd in ontwikkeling is, wordt in het plan op deze ambitie geanticipeerd. Het voornemen is om de appartementenvilla volledig gasloos te bouwen. Om te voorzien in de extra electriciteitsvraag, wordt het dak voorzien van zonnepanelen, zodat het gebouw grotendeels zelfvoorzienend zal zijn.

Op dit moment worden de verschillende mogelijkheden onderzocht en zal bij de bouw aanvraag een concreet plan met betrekking tot duurzaamheid worden geleverd, waaruit zal blijken in welke mate de te bouwen appartementenvilla voldoet aan de gemeentelijke eisen omtrent duurzaam bouwen.

Verder wordt de appartementenvilla omgeven door groen, waardoor de groene uitstraling van de wijk behouden/versterkt wordt en tevens wordt aangesloten bij de doelstelling om de intrinsieke waarde van groen te versterken. Tenslotte wordt door de groene inpassing van de villa voldaan aan een gezonde leefomgeving, waarin groen een belangrijke rol speelt.

4.3.5 Notitie GONS werkwijze

In juli 2015 heeft de gemeente Zeist een notitie opgesteld waarin het de werkwijze volgens GONS (Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl) weergeeft. De gemeente Zeist is erop gericht om bij ruimtelijke projecten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving er naar te streven om in het voortraject burgers, maatschappelijke organisaties en overige belanghebbenden actief bij het project te betrekken.

Bij dit project is het GONS-traject van groot belang, omdat er sprake is van een directe invloed op de woon- en leefomgeving. Het project heeft een herziening van het bestemmingsplan als gevolg. Het GONS-traject is in dit project uitvoerig doorlopen. De omwonenden en andere belanghebbenden zijn bij het plan betrokken geweest. Een samenvatting van de resultaten en de acties die hieruit voorkomen zijn opgenomen in het hoofdstuk Vooroverleg en inspraak.

4.3.6 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. In dat kader is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd.

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande appartementenvilla wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

Buijvoets Bouw- en geluidsadvies heeft in dit kader een akoestisch onderzoek voor wegverkeer- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 1.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat deze zones niet gelden voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74.2).

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

De maximale geluidbelasting L_{DEN} bedraagt maximaal 45 dB ten gevolge van de N-238 (Nieuwe-Dolderseweg) en 42 dB ten gevolge van de Dolderseweg. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar bijlage 1 voor een uitgebreide berekening.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van de spoorlijn Amersfoort-Utrecht. Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} , dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting L_{DEN} bedraagt maximaal 53 dB op de gevels. Daarmee ligt de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Voor het bouwplan is er ten aanzien van het aspect railverkeerslawaaï sprake van een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar bijlage 1 voor een uitgebreide berekening.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Rouwmaat Groep uit Groenlo is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Hierna wordt samengevat ingegaan op de resultaten en conclusies.

Op basis van de analyseresultaten is geen van de onderzochte componenten in grond aangetoond in concentraties boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken. Er zijn echter wel asbestverdachte materialen aangetroffen, een nader onderzoek naar asbest dient de milieuhygiënische kwaliteit op het gebied van asbest aan te tonen, hier wordt in de volgende subparagraaf op ingegaan.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

5.2.3 Nader asbestonderzoek

Op de daken van de gebouwen zijn asbestverachte platen aangetroffen. Elders op het terrein liggen asbestverdachte golfplaten. Het valt derhalve niet uit te sluiten dat er asbestdeeltjes in de bodem terecht zijn gekomen. Om vast te stellen of er asbest in de grond aanwezig is, wat een belemmering zou kunnen vormen voor de gewenste ontwikkeling, is er door Rouwmaat Groep een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten staan nader weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Conclusie asbestonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van maximaal 1,8 mg/kg aangetoond. Dit is onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De aangetroffen asbestgolfplaten dienen meegenomen te worden in een asbestinventarisatie (SC-540) en verwijderd te worden door een (SC-530) gecertificeerd bedrijf.

- De vooraf gestelde hypothese, de gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd, dient grotendeels verworpen te worden.

Opmerking

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

5.2.4 Conclusie

Het aspect ‘bodemp’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

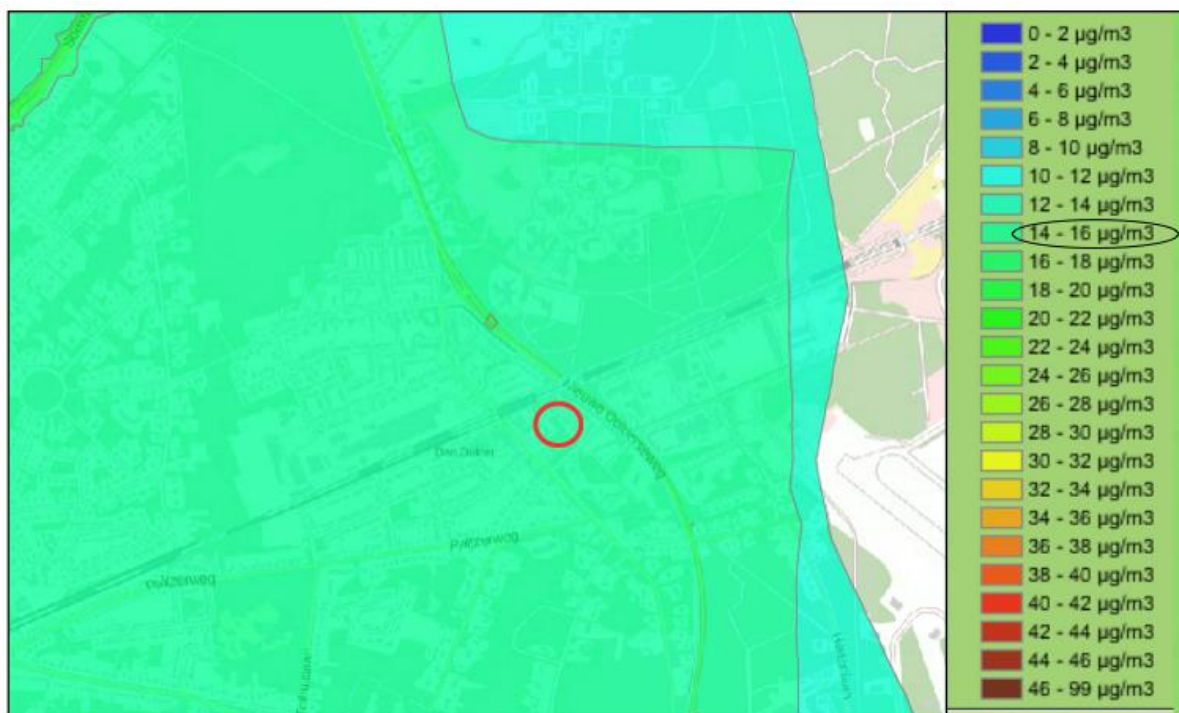
5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

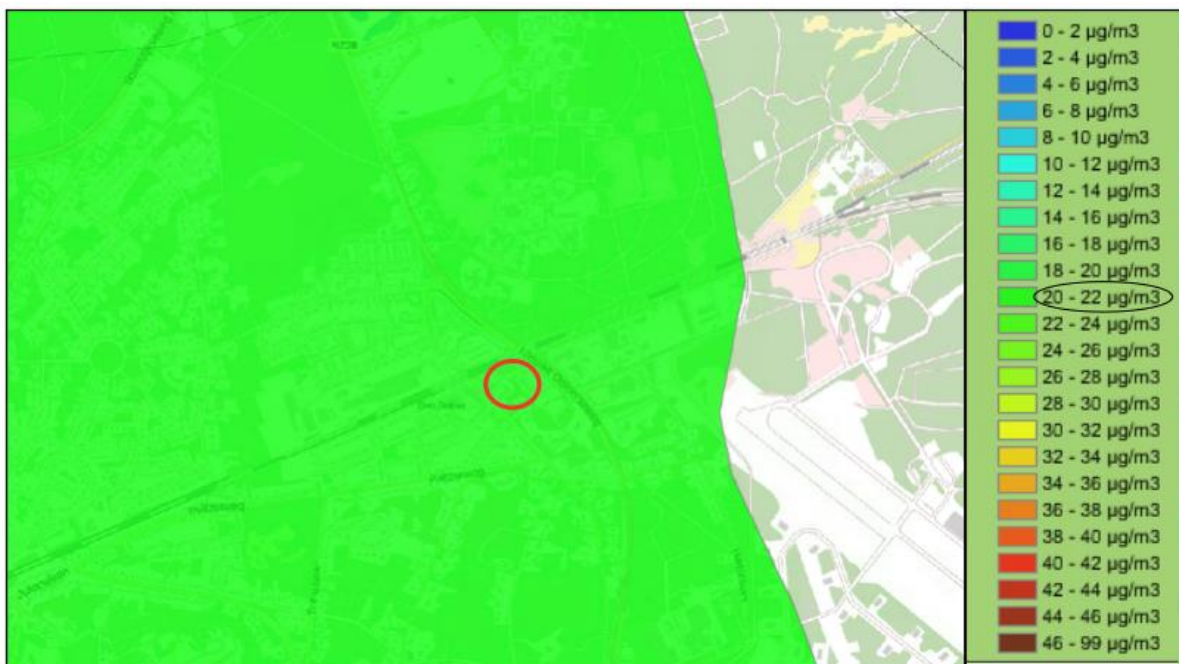
De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

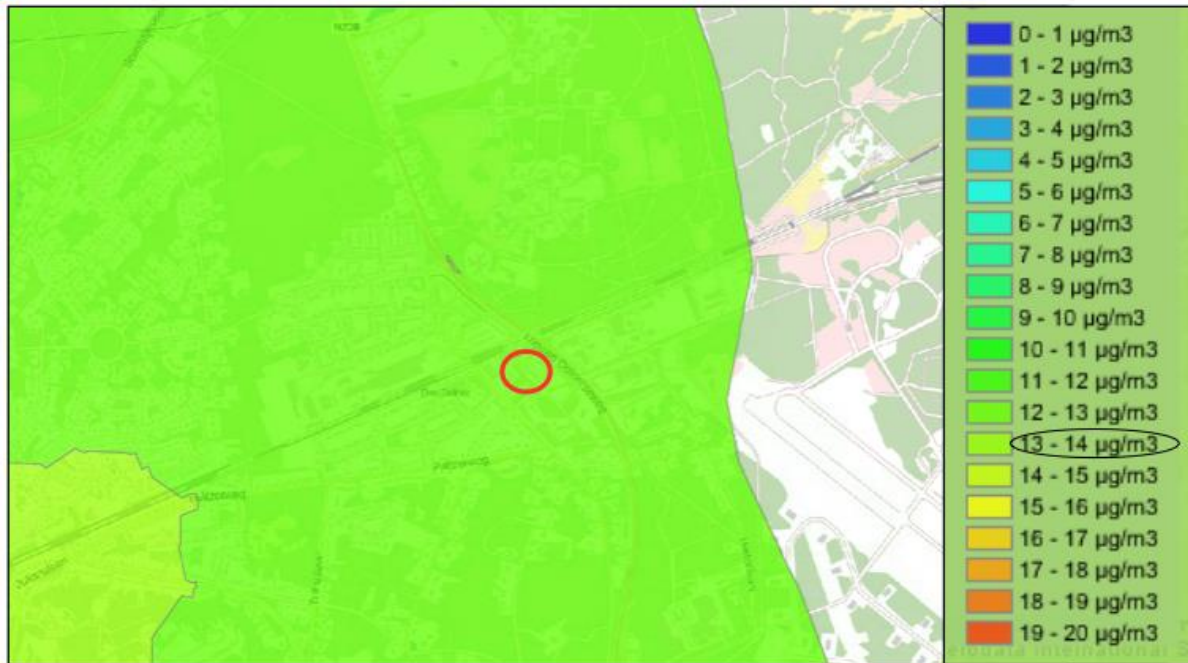
Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Een uitgebreid onderzoek naar luchtkwaliteit kan derhalve achterwege worden gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit. De omgevingsdienst heeft de concentraties stikstof en fijnstof berekend met het rekenmodel Geomilieu. De hieruit voortgekomen concentraties zijn weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 5.1 Uitsnede van de luchtkwaliteitskaart m.b.t. stikstofdioxide (no₂), meetjaar 2020 (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht)



Figuur 5.2 Uitsnede van de luchtkwaliteitskaart m.b.t. fijnstof (pm₁₀), meetjaar 2020 (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht)



Figuur 5.3 Uitsnede van de luchtkwaliteitskaart m.b.t. fijnstof (pm2,5), meetjaar 2020 (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht)

Voor stikstofdioxide (NO₂) is een jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ vastgelegd. Voor woonwijken wordt uitgegaan van een basiskwaliteit van 25-30 microgram per m³. Voor fijn stof is een jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram per m³ vastgelegd.

Uit figuur 5.1 is af te leiden dat de concentratie stikstof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram per m³ bevindt.

Uit figuur 5.2 en 5.3 is af te leiden dat de concentratie fijnstof zich beneden de wettelijke toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

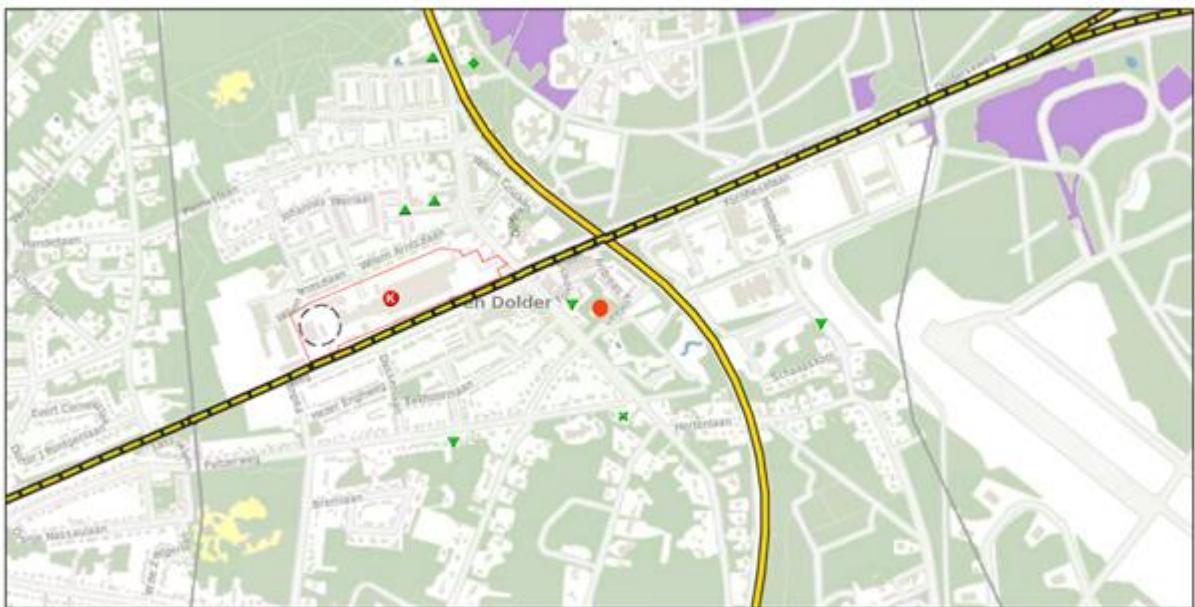
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes. Op het transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.4 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de locatie en de omgeving weergegeven.



Figuur 5.4 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Spoorlijn Utrecht – Amersfoort

Ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn die Utrecht met Amersfoort verbindt. Op dit moment kan over deze spoorlijn nog vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De contour van het plaatsgebonden risico ligt binnen de spoorbaan. Aangenomen wordt dat het groepsrisico gelet op de beperkte toename van personendichtheid kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

In Nederland geldt echter ook het zogeheten 0,4 microtesla-voorzorgsbeginsel: het langdurig verblijven in magnetevelden sterker dan 0,4 microtesla moet vermeden worden. Hoewel er na meerdere onderzoeken nog nooit een concreet, oorzakelijk verband is gevonden tussen bovengrondse hoogspanningslijnen en gezondheidseffecten bij mensen, heeft de regering er sinds de vroege jaren '00 voor gekozen om alvast in te spelen op mogelijk toekomstig onderzoek dat een ander resultaat zou suggereren. De wet die daaruit voort is gekomen, schrijft voor dat er vlakbij een hoogspanningslijn (binnen de zone waar het magnetisch veld van de draden hoger is dan 0,4 microtesla) geen nieuwe locaties meer mogen worden ontwikkeld waar kinderen jonger dan vijftien jaar langdurig verblijven. Bestaande gevallen blijven gehandhaafd, maar nieuwe gevallen moeten vermeden worden.

Uit figuur 5.5 blijkt dat de locatie gelegen is op 1,7 kilometer afstand van een 150 KV hoogspanningsleiding. Uit figuur 5.6 blijkt dat al op een afstand van 50 meter het magnetisch veld minder bedraagt dan 0,4 tesla. Het plangebied is op een veel ruimere afstand gelegen. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘elektromagnetische straling’ geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct 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.'

Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van onder andere detailhandel-, sport-, en industriële functies, kan het plangebied het best worden ondergebracht in een gemengd omgevingstype. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden in het kader van milieuzonering is dan ook sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De direct omgeving bestaat uit woningen die geen hinder met zich meebrengen. Voor het overige zijn onderstaande functies van belang om nader te beschouwen.

Diverse centrumfuncties

Ten westen van het plangebied komen enkele percelen voor die bestemd zijn tot 'Centrum'. Hier zijn uiteenlopende functies – veelal in milieucategorie 1 – toegestaan. Deze voorzieningen zijn gelegen op een afstand van minimaal 75 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Bedrijventerrein

Aan de overzijde van de Nieuwe Dolderseweg bevindt zich een bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 100 meter. De afstand bedraagt 160 meter.

Maatschappelijke voorziening

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een gebied dat voorzien is van een maatschappelijke bestemming, die in milieucategorie 2 kunnen worden geschaard. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 30 meter in een rustig omgevingstype en 10 meer in een gemengd gebiedstype. Het plangebied bevindt zich buiten deze richtafstand.

Bestemming 'Sport' Dolderseweg

Aan de Dolderseweg bevindt zich een perceel dat bestemd is tot 'Sport'. Het gaat hierbij om een kleinschalige voorziening, te onderscheiden in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in een rustig omgevingstype en 10 meter in een gemengd gebiedstype. De afstand tot aan de sportvoorziening bedraagt 50 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.6 Ecologie

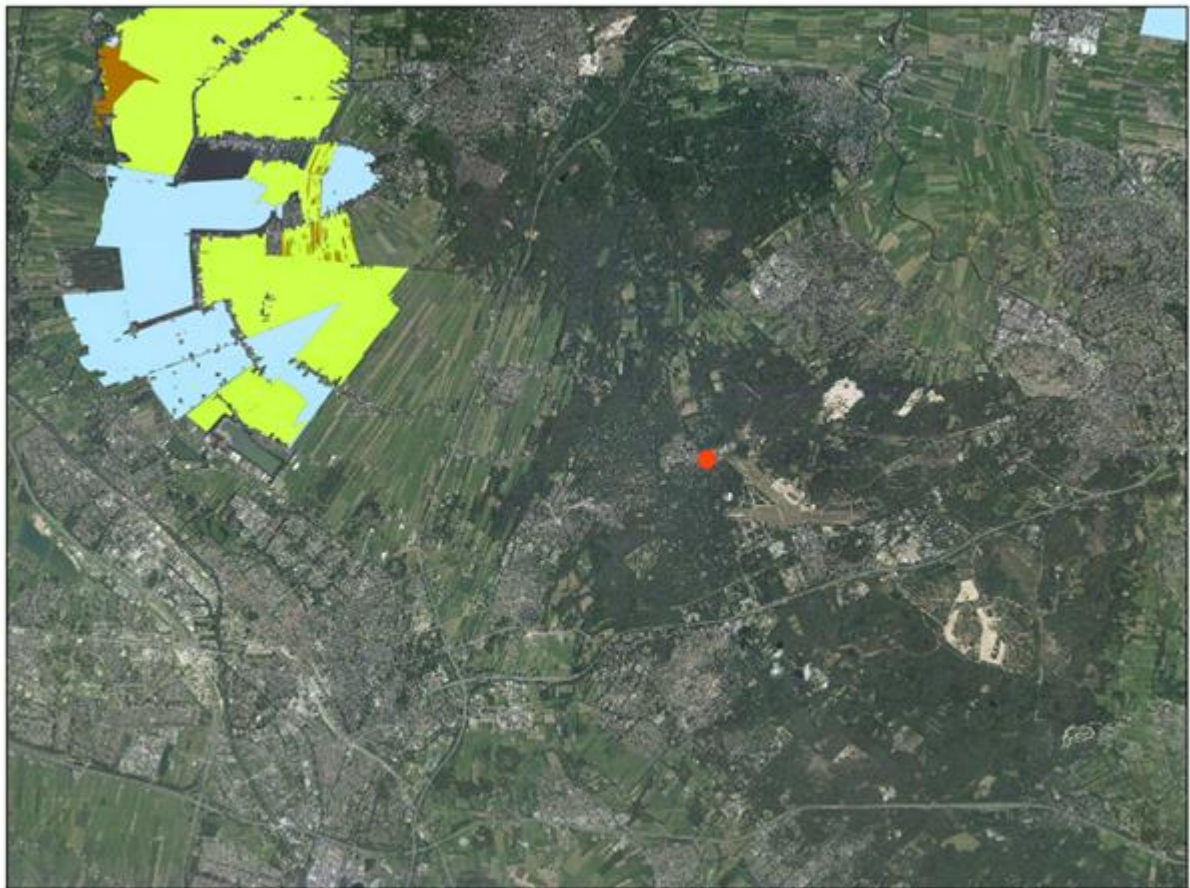
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 8,5 kilometer afstand.



Figuur 5.7 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Utrecht)

Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van voorliggend initiatief wordt gesteld dat er geen negatieve effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebied aan de orde zijn.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.



Figuur 5.8 Ligging plangebied ten opzichte van NNN-gebieden (Bron: provincie Utrecht)

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN/ NNB/ ecologische verbindingsszone is gelegen op circa 200 meter afstand. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Er is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd, het volledige onderzoek is in Bijlage 4 opgenomen. onderstaand staan de resultaten samengevat weergegeven.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de wet Natuurbescherming verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan vermeld in de wet Natuurbescherming. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en verwonden van dieren als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de te slopen bebouwing niet uitgesloten worden. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermd gebied. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer nog niet voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wnb. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd, en omdat de aanwezigheid van een verblijfplaats in de bebouwing in het plangebied niet uitgesloten kan worden, dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen in de bebouwing. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol.

5.6.3 Conclusie

Bezette vogelnesten dienen beschermd te worden en er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de te slopen bebouwing niet uitgesloten worden. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermd gebied. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer nog niet voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wnb. Voor de uitvoering van dit plan geldt de voorwaardelijke verplichting om een nader onderzoek conform het vleermuisprotocol uit te voeren. Dit onderzoek is reeds in uitvoering. Om het bestemmingsplan in procedure te laten gaan, zal een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 4.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

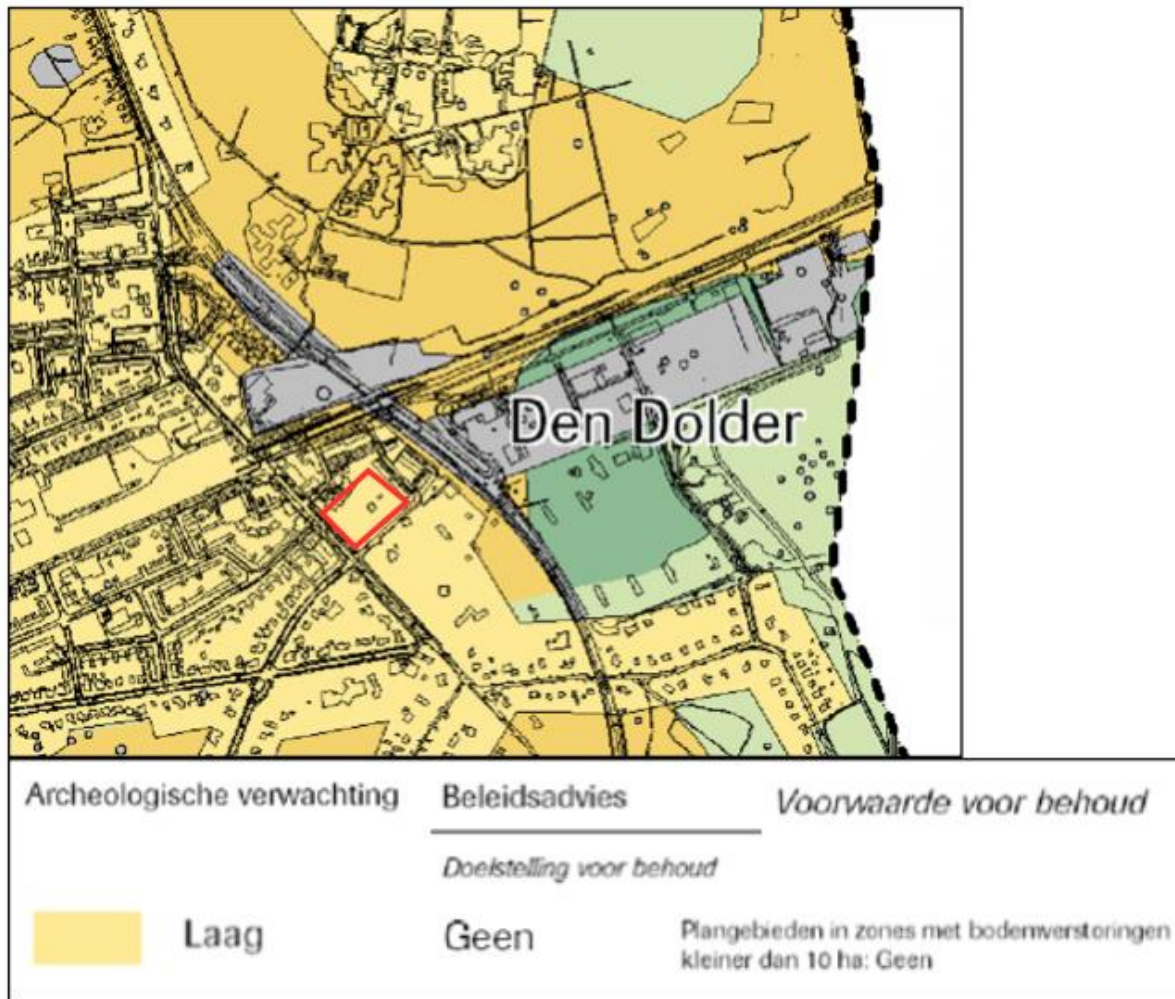
Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. In gebieden met een lage archeologische verwachting wordt op basis van de bodemgesteldheid en/of de ligging ten opzichte van bekende of veronderstelde mogelijke bewoningszones geen archeologische resten verwacht. Er zijn geen doelstellingen voor het behoud. Het plangebied is kleiner dan 10ha, derhalve zijn er ook geen voorwaarden voor behoud. geconcludeerd kan worden dat archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is.

Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.9 Uitsnede archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: gemeente Zeist)

5.7.1.3 Omgang met archeologische toevalsvondsten

Mochten er bij het verrichten van de (graaf)werkzaamheden een vondst worden gedaan waarvan redelijkerwijs het vermoeden bestaat dat het een archeologische vondst betreft, dan wordt dit zo spoedig mogelijk gemeld bij het bevoegd gezag. De vondst dient zes maanden ter beschikking te blijven voor wetenschappelijk onderzoek.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 **Conclusie**

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. Tot slot vormen cultuurhistorische aspecten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 **Besluit milieueffectrapportage**

5.8.1 **Algemeen**

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het wijzigingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten). Hier is in dit geval geen sprake van. Van een nadere beoordeling / toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage kan worden afgezien.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuwverhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.2.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.2.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie richt zich op een behoud en het verder verbeteren van het aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied de provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en korte termijn:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden in het beleid twee hoofdlijnen onderscheiden:

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De zes basiskwaliteiten zijn:

bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid en externe veiligheid.

De zes basiskwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van onze kerntaken en het realiseren van de ontwikkelopgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

6.2.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken.

Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot waterspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Uit het beantwoorden van de vragen blijkt dat er sprake is van een waterschapsbelang. Dit heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar Bijlage 5.

Het hoogheemraadschap heeft d.d. 6 juni 2017 advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in de volgende paragraaf. De invloed van het plan op de waterhuishouding is relatief gering. Wanneer het advies is verwerkt in het plan heeft het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden geen bezwaar. In de volgende subparagraaf is het advies uitgewerkt.

6.3.3 Waterhuishouding

Huidige waterhuishouding/riolering

In de huidige situatie is er sprake van een gescheiden stelsel, waarbij zowel vuilwater als hemelwater gescheiden wordt afgevoerd via het gemeentelijke stelsel.

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie/riolering

De vuilwateraansluiting blijft bestaan. Deze wordt gebruikt voor de afvoer van het vuilwater. De hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld. Het hemelwater van zowel de bebouwing als bestrating wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

De afvoer/infiltratie van hemelwater van verhard oppervlakte (45mm) wordt tijdig verwerkt. Ten tijde van de bouwaanvraag zal middels een technische uitwerking op welke wijze hieraan wordt voldaan.

Voorkomen van wateroverlast in parkeergarages

Onder de hellingbaan van de parkeergarage wordt een drain (op een pompput) aangelegd. Deze drain heeft voldoende capaciteit om wateroverlast te voorkomen. Daarnaast wordt de bovenzijde van de uitrit hoger gelegd dan omringende bestrating, het omringende maaiveld watert af in de tegenovergestelde richting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming.
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mogen bestemmingen wordt gewijzigd.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 6)

In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval niet zijn toegestaan.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (Artikel 9)

In dit artikel wordt beschreven onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Bos - Tuin' (Artikel 3)

Keuze

Gelet op de doelstelling om de bestaande tuinsituatie zoveel mogelijk in stand te houden is ervoor gekozen deze bestemming niet te wijzigen.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het gebruik als (het ontwikkelen van) een (sier)tuin met behoud van het boskarakter. Tevens zijn deze gronden bedoeld voor de aanleg en het behoud van paden en andere tuinverharding, met daaraan ondergeschikt de aanleg van parkeerplaatsen en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen. Tenslotte zijn deze gronden bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden.

Bebouwingsmogelijkheden

Deze bestemming is opgenomen om het behoud van de tuin en het onbebouwde karakter ervan te waarborgen. Op deze gronden zijn dan ook enkel andere bouwwerken toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5m mag bedragen, tot een maximale oppervlakte van totaal 10m².

'Wonen' (Artikel 4)

Keuze

Op basis van het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. De in dit bestemmingsplan voorziene wijziging betreft enkel wijziging van de situering van het bouwvlak, het opnemen van de aanduiding 'gestapeld' wonen en het verhogen van het aantal wooneenheden. De bestemming 'wonen' blijft van toepassing.

Functie

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd voor het oprichten en onderhouden van tuinen en erven.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en andere bouwwerken. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De, bouwhoogte is in de bouwregels juridisch-planologisch vastgelegd. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt voor het hoofdgebouw 10 meter.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Zeist. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, waarmee het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is in het kader van het vooroverleg ter advisering naar de diverse overleginstanties gestuurd. Door diverse overleginstanties zijn geen relevante reacties ontvangen die aanpassing van het bestemmingsplan nodig maken.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de aard en omvang van het plan en de uitgebreide inspraak van verschillende betrokkenen en partijen gedurende het traject wordt er geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan gaat als ontwerp ter inzage.

9.3 Samenvatting resultaten van het GONS-traject

Vanwege de lokale kennis en betrokkenheid van de initiatiefnemers is er gekozen voor een directe benadering (zowel schriftelijk als mondeling) van alle betrokken partijen. De partijen zijn een op een aangesproken, waarbij de gelegenheid is geboden om het voorgestelde plan te becommentariëren.

Onderstaand is een samenvatting van de reacties gegeven:

Belangenvereniging Den Dolder:

Belangenvereniging Den Dolder spreekt over een mooi plan, goed gepositioneerd op het perceel.

De omwonenden: VVE Vliegdennen:

De leden van VVE Vliegdennen zijn overwegend positief over het plan. Aandachtspunten waar in het plan rekening mee moet worden gehouden zijn de beplanting en de tuinaanleg. Algemeen oordeel is dat de bestaande beplanting voor zover mogelijk behouden dient te blijven, teneinde een privacy van de omwonenden te behouden.

De omwonenden: Dolderseweg:

De omwonenden aan de Dolderseweg zijn overwegend positief, ook zij geven aan dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk moet worden gehandhaafd in verband met het behoud van de privacy.

Conclusie

Het plan wordt gerealiseerd op een perceel van circa 6.000m². Als gevolg hiervan zijn de naaste burens vrij veraf gepositioneerd en verwachten zij geen overlast, mits de bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden blijft. De kleinschaligheid maakt het geheel voor de omgeving niet bedreigend en men is blij met een hoogwaardige invulling, zoals in dit plan voorzien. Geconcludeerd wordt dat de belanghebbenden voldoende zijn betrokken en dat zij overwegend positief zijn.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 NADER ASBESTONDERZOEK

BIJLAGE 4 QUICKSCAN NATUURWAARDEN

BIJLAGE 5 WATERTOETS