

Bestemmingsplan Austerlitz Noord 1e herziening

Toelichting

NL.IMRO.0355.BPHerzAusNoord.VS01

Opdrachtgever: Lithos Bouw B.V.
Spaceshuttle 38
3824 ML Amersfoort

Versienummer: **1.0 Vastgesteld**

Datum: 9 oktober 2018

Auteur: ing. B.M. van den Haak

Controle: drs. ing. E.J. Scheer

Paraaf:

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Bestaande situatie	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Historie	9
2.3 Ruimtelijk en functioneel	10
3. Toekomstige situatie	12
3.1 Stedenbouwkundig plan	12
3.2 Architectuur en verkaveling	12
3.3 Openbaar groen en verkeer	15
3.3.1 Openbaar groen	15
3.3.2 Verkeer	16
3.4 Bestaande woningen	17
3.5 Vertaling naar bestemmingsplan	17
4. Beleid	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	20
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	25
4.3 Regionaal beleid	26
4.3.1 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	26
4.4 Gemeentelijk beleid	27
4.4.1 Structuurvisie 2020	27
4.4.2 Woonvisie 2016-2020	29
4.4.3 Welstandsnota 2010	30
4.4.4 Beeldkwaliteitsplan 'Dorpsplan Austerlitz'	30
5. Ruimte	31
5.1 Planologie	31
5.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	31
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.2.1 Archeologie	32
5.2.2 Cultuurhistorie	37
5.3 Verkeer en parkeeraspecten	40
5.3.1 Verkeersaantrekkende werking woningbouwontwikkeling	40
5.3.2 Parkeren	41
5.4 Waterparagraaf	43
6. Milieu	46
6.1 Bodem	46
6.2 Ecologie	49
6.3 Externe veiligheid	51
6.4 Geluid	53
6.5 Luchtkwaliteit	54
6.6 Bedrijven en milieuzonering	59
6.7 M.e.r.-beoordeling	62
6.8 Duurzaamheid	63
7. Gebiedsgericht milieubeleid	68
8. Juridische aspecten	71

8.1	Plansystematiek	71
8.2	Plangrens	71
8.3	Bestemmingen	71
8.3.1	Bos	71
8.3.2	Groen	71
8.3.3	Verkeer.....	72
8.3.4	Wonen.....	72
8.3.5	Woongebied	72
8.3.6	Tuin	72
8.3.7	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie (hoog).....	72
9.	Uitvoerbaarheid	74
9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	74
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	74

Bijlagen

Onderzoeken

- 1) Austerlitz, Franse kamp; Een legerkamp uit de Napoleontische tijd: Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, kenmerk: BAAC rapport A-15.0038, BAAC Archeologie en bouwhistorie, augustus 2015
- 2) ArcheoPro Archeologisch rapport: Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Verkennend en karterend booronderzoek, kenmerk 11148, ArcheoPro, 31 februari 2012
- 3) Archeologisch vooronderzoek in het oostelijk deel van het camp d'Utrecht, een Frans legerkamp uit de periode van het Bataafs Gemenebest in Austerlitz, kenmerk: V1359, Vestigia BV, 8 maart 2016
- 4) Archeologisch Bureauonderzoek en gespecificeerde archeologische verwachting, kenmerk: B11-108, Buro de Brug Rapporten, 9 september 2011
- 5) Verkeersstudie ontsluiting te ontwikkelen woonwijk Austerlitz Oost, kenmerk: BA8648-100-100, DHV B.V., januari 2012
- 6) Actualisatie bodemonderzoek Schoolweg 85 en Weideweg 39 te Austerlitz, kenmerk: VOG00114, Greenhouse advies, 19 juni 2014
- 7) Ecologische quickscan met 'nee-tenzij'-toets, kenmerk: 140282, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, 9 juli 2015
- 8) Toets ecologische hoofdstructuur bestemmingsplan Dorpsplan Austerlitz, Dresmé&vanderValk, 27 februari 2016
- 9) Nader onderzoek reptielen en vleermuizen Schoolweg te Austerlitz, Dresmé&vanderValk, 15 oktober 2015.
- 10) Verkennend en aanvullend bodemonderzoek en indicatief en aanvullend asbestonderzoek Hubertweg 31 te Austerlitz, kenmerk: 24648, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, 10 mei 2016

Overige bijlagen

- 11) Toetsing aan Milieubeleidsplan 2008 - 2011, gemeente Zeist

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' met kenmerk NL.IMRO.0355.BPAusterlitzNoord, dat op 28 maart 2017 door de raad van de gemeente Zeist is vastgesteld.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie van Houthandel Bos een andere wijze van verkaveling mogelijk te maken, waarbij een aanvullend programma van maximaal negen woningen wordt gerealiseerd. In de verkaveling van bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' was ter plaatse van deze gronden uitgegaan van negen vrijstaande woningen. Voorliggend bestemmingsplan maakt de transformatie van negen vrijstaande woningen naar achttien twee aaneen gebouwde woningen mogelijk.

Daarnaast is de herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om uitwerking te geven aan de overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de NTKC-kampeerterein, waarin is vastgelegd een bosstrook te realiseren tussen de woningen en het kampeerterein.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actueel planologisch kader geboden voor de realisatie van een programma van negen woningen in aanvulling op de nieuwe woonbuurt aan de noordzijde van het dorp Austerlitz, welke is mogelijk gemaakt met het onherroepelijk, geheel in werking getreden bestemmingsplan 'Austerlitz Noord'.

Het voornemen van bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' betrof een uitbreiding richting de bossen van Austerlitz. Middels voorliggende herziening van het bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' wordt een aanvullend programma van negen woningen gerealiseerd. In totaal worden minimaal 104 en maximaal 132 woningen gerealiseerd, variërend van vrijstaande woningen tot twee aaneen gebouwde woningen en aaneengesloten rijwoningen. Daarnaast is de reeds bestaande woning aan de Hubertweg 31 in het bestemmingsplan opgenomen. De nieuwe woonbuurt dient ter bevordering van de leefbaarheid en daarnaast is het nodig om de huidige voorzieningen van Austerlitz in stand te houden en waar mogelijk uit te breiden. De nieuwbouw zorgt er voor dat bewoners door kunnen stromen naar een andere woning binnen het dorp. De volgende woningcategorieën worden middels de beoogde ontwikkeling gerealiseerd:

- 12 woningen goedkoop
- 63 woningen middelduur
- 49 woningen duur

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Austerlitz Noord', waardoor een planologische procedure vereist is. De procedure wordt doorlopen aan de hand van een bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het planologische kader geboden om de gewenste nieuwbouw te kunnen realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing

Het dorp Austerlitz is gelegen in de zuidoosthoek van gemeente Zeist. Het plangebied ligt ten noorden van Austerlitz. Aan de westzijde wordt de woningbouwlocatie begrensd door de Schoolweg. Aan de oostzijde van het plangebied is Houthandel Bos gelegen. Het terrein van de houthandel behoort eveneens tot het plangebied. Ten zuiden is het huidige dorp gelegen en aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Zeisterbossen, waarin ook de bekende pyramide van Austerlitz op enkele kilometers afstand is gelegen. Op de afbeelding in figuur 1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.

figuur 1. Globale ligging plangebied (bron: Uitsnede Google Maps , geraadpleegd d.d. 26-8-2016)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is bestemmingsplan 'Austerlitz Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 28 maart 2017. De gronden van het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen', 'Woongebied', 'Verkeer', 'Bos', 'Groen', en 'Tuin'. Daarnaast is de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoog' op het gehele plangebied van toepassing. Het aantal toegestane woningen in de bestemming 'Woongebied' is in het vigerende bestemmingsplan begrensd tot maximaal 99 woningen.

figuur 2. Verbeelding bestemmingsplan 'Austerlitz Noord'



Conclusie

De voorgenen uitbreiding van het woningbouwprogramma past niet binnen de huidige bestemming 'Woongebied'. Om de beoogde toevoeging van negen woningen mogelijk te maken, dient een herziening van het vigerende bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend document geeft de toelichting op de herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In het hoofdstuk na deze inleiding volgt een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie (planbeschrijving) gegeven. Hoofdstuk 4 behandelt het relevante beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die bij deze ontwikkeling een rol spelen. In hoofdstuk 6 worden de milieuaspecten uiteengezet. Hoofdstuk 7 omvat de juridische aspecten, waarbij verantwoording wordt gegeven voor gekozen bestemmingen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenen ontwikkeling besproken.

2. Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Zeist is gesitueerd in de overgang tussen de oostelijke randstad en de natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug en het Krommerijn-landschap. Deze gunstige ligging ten opzichte van natuur enerzijds en bedrijvigheid anderzijds en ook de centrale ligging van Zeist in Nederland maken de plaats tot een aantrekkelijke woon- en werkgemeente.

De ruimtelijke opbouw vloeit voort uit het stelsel van zes historische ruimtelijke patronen met de daaraan gekoppelde paden, wegen en percelen. Deze verbindingen zijn: de zichtas vanuit het Slot (de Slotlaan), de Stichtse Lustwarande (Utrechtseweg – Driebergseweg), de verbinding Oude Arnhemseweg- Arnhemse Bovenweg, de Amersfoortseweg, de Soestdijkerstraatweg, de verbinding Dolderseweg- Krakelingweg- Woudenbergseweg.

Zeist heeft in tegenstelling tot de meeste Nederlandse steden, geen sterke scheiding tussen onbebouwd landelijk gebied en intensief bebouwd stedelijk gebied. Vooral in de noordoostkant van de gemeente vloeien verstedelijking en landelijke functies in elkaar over. Hieraan ontleent Zeist zijn karakteristiek. Het inwonertal van Zeist schommelt al sinds het begin van de 70-er jaren rond de 60.000. De woningvoorraad in Zeist bedraagt circa 26.000 woningen, waarvan ca. 14.500 eengezinshuizen.

2.2 Historie

Vanaf het eind van de middeleeuwen tot circa 1800 zijn de 'woeste' gronden van de Utrechtse Heuvelrug ontgonnen. Dit gebeurde in eerste instantie langs de kolonisatie- as Utrecht Rhenen, later langs de as Utrecht-Amersfoort (Amersfoortseweg). Het Slot vanaf eind 17e eeuw en Beek & Royen vanaf begin 18e eeuw nemen in dit verband een belangrijke plaats in.

De buitenplaatsen werden vanaf de tweede helft van de 19e eeuw aangelegd langs de Utrechtseweg-Driebergseweg, Krakelingweg, Soestdijkerweg, Dolderseweg en de Woudenbergseweg. In de loop der tijd zijn de buitenplaatsen sterk in omvang afgenomen. Vooral na 1900, toen Zeist zich pas goed ging ontwikkelen, werden vele buitenplaatsen verkaveld en werd de oorspronkelijke woonfunctie vervangen door functies als kantoren, instellingen en scholen.

Austerlitz

Het dorp Austerlitz dankt zijn ontstaan in 1804 aan het kamp Austerlitz in de Franse Tijd. Onder leiding van de Franse generaal De Marmont werd een militair kamp opgericht. Om het kamp te bereiken werd in 1804 de Woudenbergseweg aangelegd die rond 1830 werd verlengd tot aan Woudenberg. Na vertrek van het leger vestigden bos- en landbouwers zich in Austerlitz. Deze stichtten in 1806 het dorp door de bouw van drie boerderijen. Het dorp had in het begin twee zwaartepunten; tussen de Austerlitzseweg en de Oude Postweg, en tussen de Gramserweg en de Weideweg. Langs deze wegen kwam de eerste lintbebouwing en rondom de voornaamste waterpomp kwam een nederzetting, het tegenwoordige Dorpsplein en de Schoolweg. Het stedenbouwkundig patroon van het voormalige legerkamp werd grotendeels in het wegenpatroon van het dorp opgenomen. De linten zijn in de loop der tijd geleidelijk opgevuld met voornamelijk vrijstaande bebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog zijn kleinschalige nieuwbouwbuurtten aan de rand van het dorp ontwikkeld.

Karakteristiek Austerlitz en woningbouwlocatie

Een belangrijke karakteristiek van Austerlitz is dat het wordt omringd door bossen. Dat is in het plangebied ook goed voel- en zichtbaar. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door bos. Langs deze bosrand loopt het bospad 'de Kamperlinie'. Ook langs de westelijk gelegen Schoolweg staan grote bomen in een groen profiel.

De locatie waarop de woningbouw is voorzien heeft een andere sfeer; het is open terrein, merendeels weiland en nagenoeg onbebouwd. De locatie wordt ontsloten door de Weideweg en de van Barneveldweg, die vanaf de Oude Postweg richting plangebied voeren. Aan de nu doodlopende Weideweg bevindt zich een monumentaal boerderijtje, welke wordt ingepast, evenals drie kavels die vanaf de Schoolweg worden ontsloten.

Aan de zuidoostkant is sprake van een hoogteverschil van circa drie meter tussen het plangebied en de bestaande woonbuurt. Dit hoogteverschil wordt opgevangen door een talud, dat grenst aan de achtertuinen van de lager gelegen woningen aan de Dirkje van Barneveldweg.

2.3 Ruimtelijk en functioneel

Het plangebied betreft in de huidige situatie open terrein, merendeels weiland en nagenoeg onbebouwd. Op enkele percelen zijn privé-eigendommen gevestigd, zoals bijvoorbeeld een tennisbaan ten noordwesten van het plangebied. De nieuwe woningbouwlocatie ligt ten noorden van Austerlitz. Aan de westzijde wordt de woningbouwlocatie begrensd door de Schoolweg, aan de oostzijde behoort het terrein van Houthandel Bos nog toe aan het plangebied. Ten zuiden is het huidige dorp gelegen en aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Zeisterbossen, waarin ook de bekende piramide van Austerlitz op enkele kilometers afstand is gelegen. Aangezien de bestemmingsplanprocedure van bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' en bestemmingsplan 'Austerlitz Noord 1e herziening' elkaar kort na elkaar hebben opgevolgd, is de situatie nagenoeg ongewijzigd.

figuur 3. Zeisterbossen



De omgeving van het plangebied kent met name de woonfunctie en tevens enkele maatschappelijke- en bedrijfsfuncties.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn gesitueerd buiten het plangebied. Aan de Schoolweg 16 is de basisschool Pirapoleon gevestigd. In het naastgelegen pand aan de Schoolweg 18 bevindt zich peuterspeelzaal De Piraatjes. Tevens ligt aan de Schooldwarsweg op nummer 19 dorps huis 't Trefpunt. Alle maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen buiten het plangebied.

figuur 4. Basisschool Pirapoleon



figuur 5. Dorpshuis 't Trefpunt



Bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen grote bedrijven gevestigd. Buiten het plangebied is aan de Schoolweg 14 een garage gevestigd, MG Classic Automobile Parts. Tevens ligt ten oosten van de toekomstige nieuwbouwwijk Houthandel Bos aan de Hubertweg 31.

Toekomstbeeld

De bestaande situatie op de hoek van de Schoolweg en de Schooldwarsweg zal in de nabije toekomst wijzigen, aangezien de gemeente het bestemmingsplan 'Hart van Austerlitz' in voorbereiding heeft. In dit bestemmingsplan wordt ruimte gemaakt voor een dorps huis, een basisschool, een peuterspeelzaal en een woonfunctie. In het plan worden bewust mogelijkheden gerealiseerd voor specifieke doelgroepen, starters en (zorgbehoevende) ouderen. De nieuwbouw zorgt er voor dat bewoners door kunnen stromen naar een andere woning binnen het dorp. De maatschappelijke voorzieningen op de begane grond worden aan elkaar gebouwd, zodat gezamenlijk en multifunctioneel gebruik van ruimte mogelijk wordt. In de toekomstige situatie zal geen bedrijfsfunctie terugkeren.

3. Toekomstige situatie

3.1 Stedenbouwkundig plan

De orthogonaliteit van het voormalige Franse legerkamp (dat in het begin van de negentiende eeuw leidde tot de stichting van de kern Austerlitz) bepaalt de hoofdstructuur van het huidige Austerlitz. Binnen deze structuur zijn in beide richtingen langwerpige velden met bebouwing ontstaan.

Door ook in de uitbreiding te kiezen voor een orthogonale opzet, wordt op een logische manier aangesloten op deze bestaande structuur van het dorp. In het plangebied worden een aantal nieuwe bouwvelden voorzien. De randen van de locatie worden ontspannen en los opgelost, met de achtertuinen naar het buitengebied, zodat bewoners hier optimaal kunnen profiteren van het wonen aan de bosrand.

Vanaf de Hubertweg en de Weideweg wordt een lusvormige weg gemaakt die het plangebied ontsluit. Tenslotte is vanaf de Weideweg een route voor het langzaam verkeer richting het bosgebied ontworpen. In combinatie met de daar aan te leggen groenzone vormt dit een stevige verbinding met het bosgebied.

figuur 6. Concept (bron: Concept beeldkwaliteitsplan 'Dorpsplan Austerlitz' d.d. 9-7-2015)



3.2 Architectuur en verkaveling

Op de eerste plaats sluit het voorziene architectuurbeeld aan bij de criteria uit de welstandsnota (zie hiervoor ook paragraaf 4.4.3). Het aansluitend algemeen uitgangspunt voor de architectonische beeldkwaliteit is een dorps en gevarieerd beeld, waarbij tegelijkertijd een samenhangende buurt moet ontstaan: eenheid in verscheidenheid, kwaliteit en samenhang. In totaal wor-

den er minimaal 104 en maximaal 132 woningen gerealiseerd, in de categorieën goedkoop, middelduur en duur. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan de bestaande woning aan de Hubertweg 31 opgenomen.

De regels met betrekking tot het aantal te realiseren woningen zijn flexibel ingericht, waarbij het mogelijk is om maximaal 12 twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen te wijzigen in 20 eengezinswoningen en vice versa. Over de flexibiliteit in woningcategorisering en -aantal zijn tussen de ontwikkelaar en gemeente afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst.

In artikel 8 'Woongebied' van de regels is een verplichting opgenomen met betrekking tot het aantal te realiseren woningen: het totale woningprogramma binnen de bestemming 'Woongebied' omvat minimaal 80 woningen en maximaal 108 woningen. In bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' was een begrenzing van minimaal 80 en maximaal 99 woningen opgenomen. Voorliggende herziening maakt het mogelijk om negen vrijstaande woningen te transformeren tot achttien twee aaneen gebouwde woningen.

De architectuur wordt gekenmerkt door het gebruik van 'warm' baksteen voor de gevels en dakpannen voor de daken. In beginsel krijgen alle woningen een kap. Goede detaillering van de woningen spreekt voor zich. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de nieuwe buurt een 'uitbreiding' van Austerlitz is. Het is niet de bedoeling een 'nieuw' dorp te bouwen.

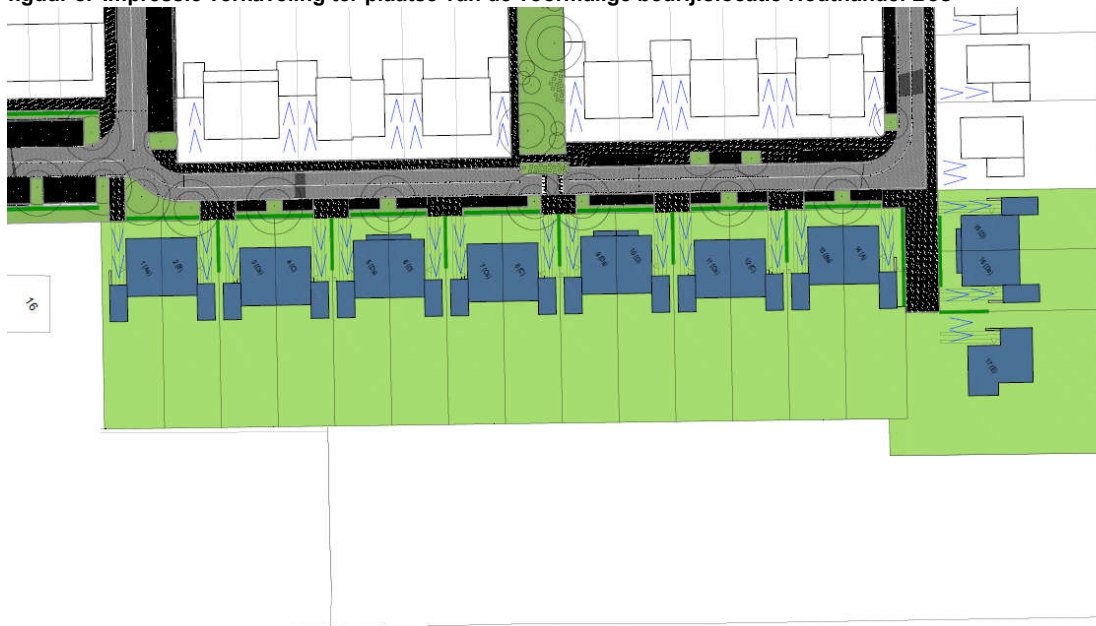
Het doel is enerzijds aan te sluiten bij traditie, maar anderzijds ook iets eigens en herkenbaars 'van nu' te creëren. Om de gewenste sfeer te krijgen van dorpse intimiteit en diversiteit is niet gekozen om een architectuurstijl voor te schrijven, zoals jaren '30. Door middel van het gebruik van kappen en 'warme' materialen is de architectuurtaal ingekaderd maar biedt deze ook voldoende ruimte om een eigentijdse interpretatie van traditionele vormen te laten ontstaan. Aparte vermelding verdienen zonnepanelen; vanwege het grote esthetische effect dienen deze waar mogelijk integraal in het architectonisch ontwerp van de betreffende woningen te worden meegenomen.

figuur 7. Impressie verkaveling (bron: Concept beeldkwaliteitsplan 'Dorpsplan Austerlitz' d.d. 9-7-2015)



In de planvorming van bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' waren ter plaatse van de bedrijfslocatie Houthandel Bos, in figuur 7 weergegeven als rood vlak, negen vrijstaande woningen voorzien. Voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk ter plaatse van deze gronden achttien twee aaneen gebouwde woningen te realiseren. In onderstaand figuur is een voorbeeldverkaveling opgenomen en is ingezoomd op het rode vlak. De twee aaneen gebouwde woningen zijn allen georiënteerd op de openbare weg. Daarnaast is de openbare weg in het noordoostelijke deel van het plangebied verlengd, zodat de meest noordoostelijk gelegen woningen ook worden ontsloten.

figuur 8. Impressie verkaveling ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie Houthandel Bos



3.3 Openbaar groen en verkeer

3.3.1 Openbaar groen

Het plangebied is, samen met Austerlitz als geheel, te midden van de bossen gelegen. Dit zorgt ervoor dat het groen altijd dichtbij is, een belangrijke kwaliteit voor het plangebied. Het bos is overal voelbaar en vaak zichtbaar, en door langzaam verkeerverbindingen ook goed bereikbaar. Ondanks het ruim voorhanden zijn van groen in de omgeving, is ook in het plangebied zelf groen voorzien. Enerzijds vergroot groen de kwaliteit van de leefomgeving en het plan in het algemeen, anderzijds biedt groen in de directe omgeving van de woningen aan jongere kinderen, tot ca. 12 jaar, de mogelijkheid tot buiten spelen; voor hen is het bos vaak nog te ver weg.

De belangrijkste groenplek in het plan is de centraal gelegen hof, een autovrije groene ruimte waar ook de speelplek voor de wat kleinere kinderen is voorzien. Op de hof sluiten twee, eveneens autovrije, groenzones aan, waardoor groen overal in het plan te beleven is en (kind)veilige routes naar de speelplek en de basisschool ontstaan. De bij beide entrees tot het gebied ontworpen parkeerpleintjes worden voorzien van bomen, hagen en gras tussen en rondom de parkeerplaatsen. Zo ontstaan twee groene en ruime entrees tot het plan. In de woonstraten worden parkeerplaatsen afgewisseld met bomen, zoals ook op andere plaatsen in het dorp gebeurt. Het bestaande talud met een aantal bomen wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd. De nieuwe woningen worden hier, net als de bestaande, met hun achter- en zijanten naar toe georiënteerd, zodat het informele karakter van het talud wordt bestendigd.

figuur 9. Openbaar groen plangebied (bron: Beeldkwaliteitsplan 'Dorpsplan Austerlitz' d.d. 9-7-2015)



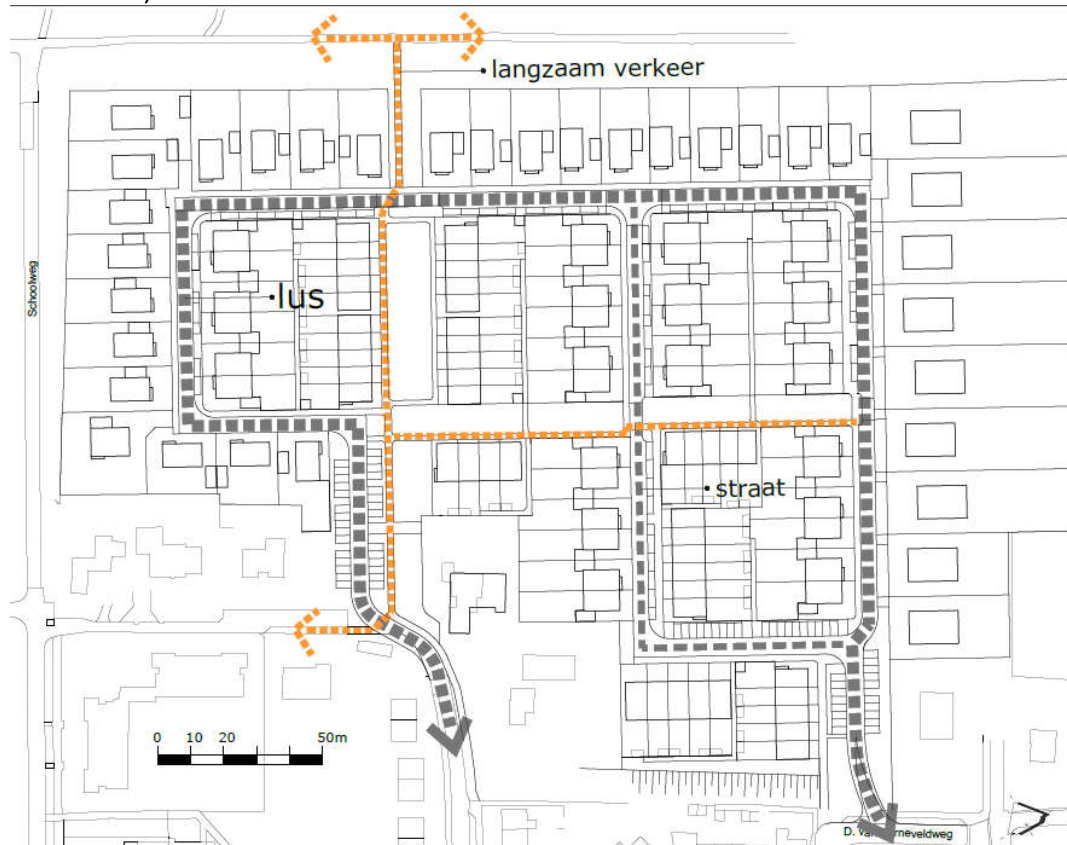
3.3.2 Verkeer

De nieuwe buurt sluit via de Weideweg en de Hubertweg aan op het bestaande dorp. Vanaf deze wegen ontsluit een lusvormige weg het woongebied. Eén dwarsstraat ontsluit verder het binnengebied. De wegen bieden door hun dimensionering plaats aan hulpdiensten en afvalinzameling. De woningen langs de bosrand en de Schoolweg worden vanuit het plangebied ontsloten. Daardoor kunnen de Schoolweg en de Kamperlinie autovrij blijven.

Bij beide entrees tot de buurt zijn aan weerszijden van de weg behoorlijk wat haakse parkeerplaatsen (in een groene setting) ontworpen. Hiermee wordt meteen bij de entrees een groot deel van het parkeren afgevangen en worden verkeersbewegingen verderop in de buurt beperkt. Om het dorpse karakter van de nieuwe buurt te benadrukken, maar ook om vanuit materiaalgebruik (milieu) alleen het hoogstnodige aan te leggen, zijn de profielen waar mogelijk smal gehouden. Ter plaatse van het haaks parkeren zijn de wegen 5,5m breed, de overige wegdelen zijn 4,8m breed.

Vanuit het dorp wordt, in het verlengde van de Weideweg, centraal door het gebied een (auto-vrije) extra langzaam verkeer route naar de Kamperlinie en het bos gerealiseerd. Hierop sluiten twee oost-west voetpaden aan: de ene vanaf de Schoolweg naar en van de basisschool, de ander (ook autovrij) vanuit het oostelijk deel van het plangebied. Hiermee ontstaan een aantal veilige routes door het plangebied, waar bijvoorbeeld schoolgaande kinderen gebruik van kunnen maken.

figuur 10. Toekomstige verkeerssituatie (bron: Concept beeldkwaliteitsplan 'Dorpsplan Austerlitz' d.d. 9-7-2015)



3.4 Bestaande woningen

De woning aan de Hubertweg 31 is tevens betrokken bij het plangebied. De 'reststrook', met in de huidige situatie deels een bedrijfsbestemming, wordt in volledigheid tot de woonbestemming bestemd. De bestaande bouw mogelijkheden wijzigen echter niet. De reststrook met bedrijfsbestemming wordt deels bestemd tot 'tuin' en deels tot 'wonen' (zonder bouwvlak).

3.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling van het projectgebied is voorliggend bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan krijgt het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Groen', 'Bos', 'Tuin' en 'Verkeer'. Daarmee worden de minimaal 104 en maximaal 132 vrijstaande -, twee aaneen gebouwde en rijwoningen en daarbij behorende tuinen, de ontsluitingswegen en parkeergelegenheid en de in het plangebied opgenomen groenvoorzieningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (hoog)' opgenomen, ter bescherming van de aanwezige waarden binnen het plangebied.

Een nadere toelichting op de opgenomen bestemmingen en functieaanduidingen is opgenomen in Hoofdstuk 7 van dit bestemmingsplan.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn in het geding bij beoogde woningbouwontwikkeling en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **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.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: “Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 5.1 (planologie) doorlopen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het plangebied ligt aan de rand van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het Barro legt in titel 2.10 restricties op aan beoogde ontwikkelingen binnen de EHS. De restricties houden – kort samengevat – in dat de provincie bij Provinciale Verordening regels stelt ten aanzien de EHS en de bescherming daarvan. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Austerlitz Noord' behoorden de gronden van de voormalige Hout-handel Bos toe tot de EHS, thans Nationaal Natuur Netwerk (NNN). De provincie heeft bij besluit op 12 december 2016 de begrenzing van het NNN herzien, waardoor de betreffende gronden niet langer deel uitmaken van het NNN en zowel de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' als de voorwaardelijke verplichtingen die op de gronden van toepassing waren, vervallen. De restricties uit het Barro zijn derhalve niet langer op de planlocatie van toepassing.

In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op de restrictieve regels die gesteld zijn door de provincie. In paragraaf 6.2 (ecologie) wordt verder ingegaan op de gebiedsbescherming en op hoe hier bij de planontwikkeling rekening mee wordt gehouden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beleid van de provincie Utrecht sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder zoals deze is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Zo richt het verstedelijkingsbeleid zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Op die manier blijven Utrechtse steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de Provincie Utrecht de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Concreet worden in de PRS drie pijlers omschreven waar het beleid op gericht is:

- Pijler duurzame leefomgeving
- Pijler vitale steden en dorpen
- Pijler ontwikkeling landelijk gebied.

Voor uitbreiding van Austerlitz zijn vooral de pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'vitale steden en dorpen' van belang. Daarnaast is de pijler 'ontwikkeling landelijk gebied' van belang, aangezien het plangebied aan de noord-, oost- en westzijde grenst aan het gebied dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Hieronder wordt per pijler besproken wat de voorgenomen ontwikkelingen, welke thema's de pijlers kennen en welke thema's voor onderhavig bestemmingsplan van belang zijn. Per thema wordt een toelichting gegeven op welke wijze rekening is gehouden met de geldende aspecten en criteria.

De PRS en PRV zijn in 2013 vastgesteld en worden elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast. We noemen dit herijken. De huidige Herijking van de PRS en PRV is in juni 2015 begonnen en zal eind 2016 door Provinciale Staten worden vastgesteld. Op basis van overleg met de gemeente Zeist is vastgesteld dat in relatie tot voorliggende ontwikkeling geen beleidsmatige veranderingen vallen te verwachten.

4.2.1.1 Pijler 'duurzame leefomgeving'

Met de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving sorteert de provincie voor op de klimaatverandering. De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Om dit te halen moet bij de ruimtelijke ontwikkelingen nu al rekening houden met deze ambitie. Onderdeel hiervan is de groei van het gebruik van duurzame energiebronnen. Dit is niet alleen

gewenst voor het halen van de ambitie, maar ook om minder afhankelijk te zijn van fossiele energiebronnen.

Voor klimaatbestendigheid is het belangrijk te beschikken over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem en waterveiligheid. Hoogwater moet veilig afgevoerd kunnen worden, de dijken moeten de overstromingskans verder beperken en er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. In de steden willen Utrecht een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en werkklimaat behouden. In het kader van klimaatbestendigheid is het onder andere van belang dat ingespeeld wordt op het voorkomen van wateroverlast en van hittestress bij een toenemend aantal dagen met tropische hitte. De bodemdaling in de veengebieden, die onder meer leidt tot toenemende kosten en verslechtering van de kwaliteit van het oppervlaktewater, moet wezenlijk afremmen. Herinrichting en innovaties in de landbouw kunnen hieraan bijdragen. Bij de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties kan rekening worden gehouden met de gevolgen van bodemdaling en waterrisico's.

Deze pijler kent de volgende thema's:

- Het bodem- en watersysteem
- Klimaatverandering, gezondheid en veiligheid
- Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Het plangebied is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol, zowel ten aanzien van militair erfgoed als ten aanzien van archeologie. Daarmee is voor beoogde woningbouwontwikkeling het thema 'cultuurhistorische hoofdstructuur' van belang.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

CHS – Militair Erfgoed

Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies ligt de opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen versterken en beleefbaar maken van de linies in het landschap. Voor het modernere militaire erfgoed op en rond de voormalige Vliegbasis Soesterberg ligt de opgave in het behouden en versterken van diverse uiteenlopende defensiestructuren.

De provincie Utrecht kent een aantal grotere gebiedsgerichte ontwikkelingstrajecten rond de voormalige waterlinies: de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Grebbelinie en de Stelling van Amsterdam. Ook loopt door de provincie de Oude Hollandse Waterlinie. De programma's zijn voor een belangrijk deel in uitvoering en de inzet is om deze uitvoering verder te ondersteunen. Het accent ligt op het versterken van de linies in het landschap. Ook liggen er kansen op het gebied van publieksbereik.

Relatief nieuw in dit spectrum is het militaire erfgoed op de Utrechtse Heuvelrug, op en rond de voormalige Vliegbasis Soesterberg. Voor de gebiedsontwikkeling ter plekke is een belangrijke opgave het behouden en waar mogelijk beter publiekstoegankelijk en beleefbaar maken van de uiteenlopende cultuurhistorische waardevolle defensiestructuren die in dit gebied aanwezig zijn (van de Franse Tijd tot en met de Koude Oorlog). Deze vormen tevens een belangrijke inspiratiebron voor de transformatieopgave waar dit gebied voor staat.

Gemeenten dienen bij planontwikkeling voorwaarden op te stellen gericht op aansluiten bij of versterken van de karakteristieke waarden van het militair erfgoed. Zoals in paragraaf 3.1 is omschreven wordt bij de planontwikkeling aangesloten op de bestaande structuren: De orthogonaliteit van het voormalige Franse legerkamp (dat in het begin van de negentiende eeuw leidde tot de stichting van de kern Austerlitz) bepaalt de hoofdstructuur van het huidige Austerlitz. Binnen deze structuur zijn in beide richtingen langwerpige velden met bebouwing ontstaan.

Door ook in de uitbreiding te kiezen voor een orthogonale opzet, wordt op een logische manier aangesloten op deze bestaande structuur van het dorp en daarmee van het Franse legerkamp. Daarmee is voldaan aan het gegeven dat bij planontwikkeling aangesloten moet worden op de karakteristieke waarden van het militair erfgoed.

CHS - Archeologie

De Utrechtse Heuvelrug is 150.000 jaar geleden ontstaan tijdens de voorlaatste IJstijd, het Saalien. Het stuwwallenlandschap bezit een grote diversiteit aan archeologische waarden uit verschillende perioden, van de Steentijd tot de Tweede Wereldoorlog. Juist de stapeling van tijdlagen maakt de Utrechtse Heuvelrug zo bijzonder. Deze is het sterkst op de zuidelijke flanken. Op deze gradiënt (overgangszone naar de lagere kleigronden) bevinden zich diverse concentraties van prehistorische grafheuvels, celtic fields en vroegmiddeleeuwse grafvelden. Ook treffen we hier nederzettingsterreinen uit de Brons- en IJzertijd aan als voorlopers van de middeleeuwse esdorpen met hun bouwgronden (engen), alsmede middeleeuwse wegenpatronen en tabaksvelden uit de Nieuwe Tijd.

Ook het plangebied is aangewezen als archeologisch waardevol. Derhalve is door ArchoPro ten behoeve van onderhavig woningbouwprogramma onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 5.2.1 met betrekking tot archeologie. Kort samengevat komt uit het onderzoek voort dat alvorens bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden, aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden (zoals proefsleuvenonderzoek). Dit dient uitgevoerd te worden door een daartoe bevoegd bedrijf volgens een speciaal daartoe op te stellen Programma van Eisen. Dit wordt als zodanig opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

4.2.1.2 Pijler ‘vitale dorpen en steden’

Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, blijven vitale dorpen en steden behouden. Inzetten op deze ontwikkeling is nodig vanwege:

- het belang van vitale steden voor het functioneren van de economie;
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid;
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (waar onder het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken;
- het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied;
- de vraag naar binnenstedelijk wonen.

Conform de NV Utrecht-ambitie wil de provincie Utrecht ten minste twee derde deel van de te bouwen woningen binnenstedelijk realiseren. Het gaat hierbij niet alleen om de grotere steden, maar alle kernen, ook de kleinere steden en dorpen. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk als er tegelijk voldoende aandacht blijft voor de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van de stedelijke gebieden. En voor een recreatief aantrekkelijke en bereikbare kernrandzone. De ontwikkeling van het woningaanbod dient uiteraard te zijn afgestemd op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Bij de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties en transformaties is multimodaliteit voor ons een sturende factor.

Onderhavige pijler kent de volgende 3 thema's:

- ‘wonen’,
- ‘werken’ en
- ‘verkeer en vervoer’.

Voor beoogde woningbouwontwikkeling is de thema ‘wonen’ van belang.

Wonen

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is een programma van 68.000 woningen opgenomen, waarvan ruim 80% van dit programma binnenstedelijk (binnen de rode contouren) gerealiseerd kan worden. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (grootendeels) gelegen is in stedelijk gebied. De locatie is (indicatief) aangeduid met de oranje contour. De strook die net buiten stedelijk gebied valt betreft terrein van de voormalige houthandel. Het

plangebied grenst over de gehele noord-, oost- en westzijde aan de Ecologische Hoofdstructuur. Aan de westzijde grenst de Ecologische Hoofdstructuur aan de Schoolweg.

Ten aanzien van het gedeelte dat binnen stedelijk gebied valt kan gesteld worden dat het plan in lijn is met het beleid van de provincie. Een deel van het plangebied valt buiten de begrenzing van het stedelijk gebied. Op de gronden buiten de contour van het stedelijk gebied is echter geen sprake van verstedelijking. De betreffende gronden krijgen de bestemming 'Bos'.

figuur 11. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 - 2028 (geraadpleegd d.d. 13-7-2015)



Onderstaande tabel geeft de ambities van de provincie Utrecht per regio weer ten aanzien van woningbouw. In de tabel staat opgenomen dat de provincie Utrecht voor regio Utrecht (waar gemeente Zeist onder valt) een binnenstedelijk woningbouwprogramma van 32.545 woningen beoogt.

tabel 1. Woningbouwprogramma Provinciale Verordening 2013

Regio	Binnenstedelijk	Uitbreiding	Totale woningbouwprogramma
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480
Regio West	4.610	290	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500
TOTAAL Provincie	(81 %) 55.250	(19 %) 12.925	68.175

In de structuurvisie staat het woningbouwprogramma per deelgebied verder uitgewerkt. Voor gemeente Zeist geldt als doelstelling 2.200 nieuwe binnenstedelijke woningen.

tabel 2. Woningbouwprogramma regio Utrecht

	Woningbouw (in aantal woningen)		
	Binnenstedelijke woningbouw	Uitleg	Totaal
Bunnik	275	1.000	1.275
De Bilt	670	0	670
Houten	1.700	250	1.950
Nieuwegein	2.000	0	2.000
Stichtse Vecht	1.800	0	1.800
Utrecht	22.750	5.000	27.750
Vianen	650	1.500	2.150
Zeist	2.200	PM	2.200
Usselstein	500	0	500
Totaal BRU	32.545	7.750	40.295

Met de realisatie van minimaal 104 tot maximaal 132 woningen binnen stedelijk gebied wordt een bijdrage geleverd aan deze doelstelling.

4.2.1.3 Pijler ontwikkeling landelijk gebied.

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Onder deze pijler wordt de visie van de provincie omschreven ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Landelijk gebied
- Landschap
- Natuur
- Recreatie

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans Nationaal Natuur Netwerk (NNN), is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. De provincie wil de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor beschermen zij deze gebieden en willen zij tot 2021 1.500 ha. nieuwe natuurgebieden realiseren. Ze zorgen er voor dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Dit wordt gedaan via het beschermingsregime 'nee, tenzij'.

Nee, tenzij

De provincie beschermt de EHS via het 'nee, tenzij'- regime. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen of het verleggen van de grens van de EHS.

In dat verband is door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv in februari 2015 een ecologische quickscan uitgevoerd met de 'nee-tenzij'-toets. Naar aanleiding van deze quickscan is door DresmévanderValk een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden weergegeven in de ecologische paragraaf, paragraaf 6.2. De provincie heeft bij besluit op 12 december 2016 de begrenzing van het NNN herzien, waardoor de het gehele plangebied buiten de contouren van de EHS valt. De ontwikkeling hoeft derhalve niet langer te voldoen aan het 'nee, tenzij'-regime van de provincie.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

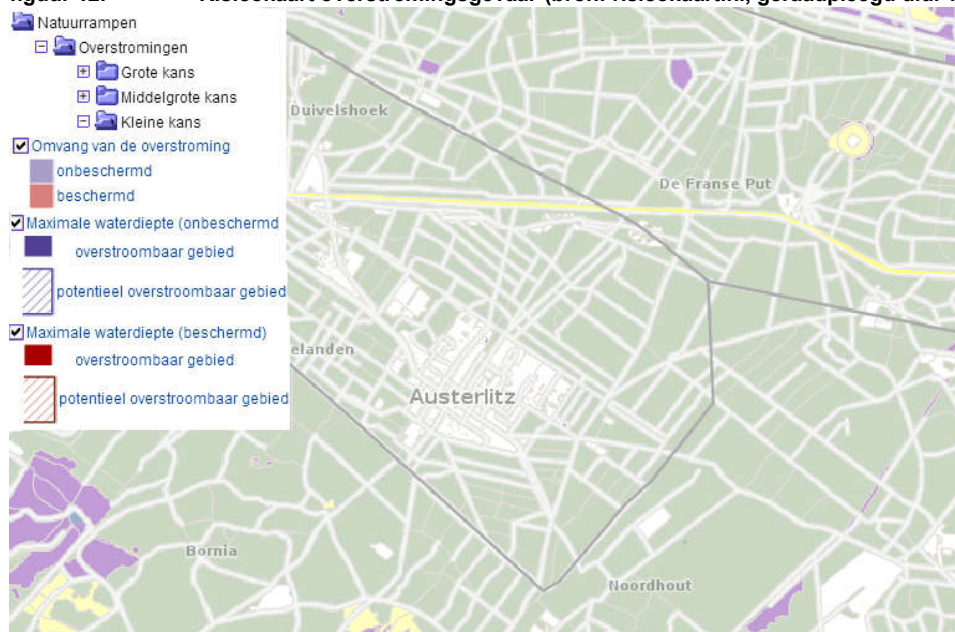
De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals deze hierboven zijn omschreven. Het gaat hierbij derhalve om de belangen: duurzame leefomgeving, vitale steden en dorpen en ontwikkeling landelijk gebied. Hieronder wordt kort omschreven welke regels gelden voor onderhavig plangebied.

Regels ten behoeve van Vitale steden en dorpen

Voor het projectgebied is met name het belang vitale steden en dorpen van toepassing. Het projectgebied is gelegen in stedelijk gebied. In artikel 3.1 zijn voorschriften opgenomen die van toepassing zijn op stedelijk gebied. Bij ontwikkelingen dient krachtens dit artikel aandacht te worden besteed aan energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. De wijze waarop aandacht is besteed aan deze aspecten wordt nader omschreven in paragraaf 6.8 met betrekking tot duurzaamheid.

Bij grootschalige verstedelijking dient tevens aandacht te worden besteed aan overstromingsgevaar. Onder grootschalige verstedelijking wordt mede verstaan verstedelijking van vergelijkbare omvang zoals die mogelijk wordt gemaakt in het artikel Toekomstige woonlocatie. Omdat het plangebied (en de rest van Austerlitz) echter niet gelegen is in een gebied met (potentieel) overstromingsgevaar, is een nadere motivatie hoe met overstromingsgevaar rekening is gehouden overbodig. Dat het plangebied niet onder gebieden met overstromingsgevaar valt, is te zien op onderstaande afbeelding.

figuur 12. Risicokaart overstromingsgevaar (bron: risicokaart.nl, geraadpleegd d.d. 13-5-2015)



Regels ten behoeve van een duurzame leefomgeving

Ten behoeve van het behoud en versterken van de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn in artikel 2.10 van de verordening regels opgenomen die ontwikkelingen in deze gebieden toestaan, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Dit wordt dan ook als zodanig opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Tevens staat de verplichting aangegeven de cultuurhistorische waarden in het betreffende gebied in de toelichting op het bestemmingsplan weer te geven. In paragraaf 4.2.1.1 is hier reeds op ingegaan. Tevens wordt in paragraaf 5.2 met betrekking tot archeologie en cultuurhistorie dit aspect nader gemotiveerd.

Regels ten behoeve van de ontwikkeling van het landelijk gebied

De beoogde woningbouw valt volledig binnen de contouren van het stedelijk gebied. Aangezien de begrenzing van de EHS bij besluit van de provincie d.d. 12 december 2016 zijn herzien, valt de beoogde woningbouw volledig buiten de contouren van de EHS. Artikel 4.11 van de PRV is daarom niet langer op de ontwikkeling van toepassing.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan “Water voorop” 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor veilige dijken, droge voeten en schoon water.

Kernwaarden bij de aanpak zijn:

- duurzaamheid
- kwaliteit
- resultaatgerichtheid
- innovativiteit
- efficiency.

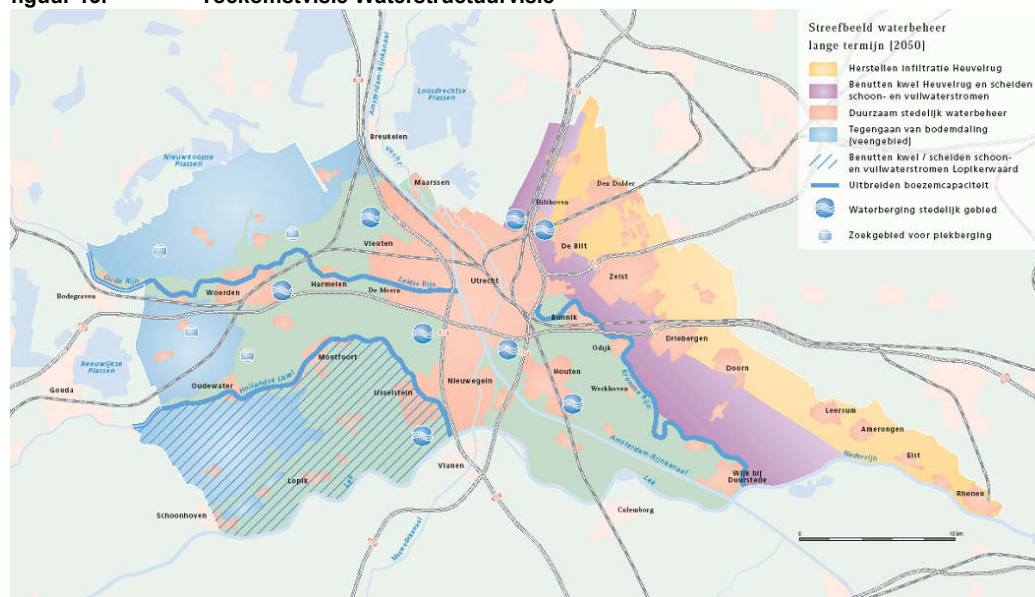
Voor de hogere zandgronden (waaronder grotendeels Zeist ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch

samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied. Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling scheiden van schoon en vuil water (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit.

Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het waterschap. Deze toekomstvisie is vastgelegd op de kaart in figuur 12, waarin het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050) is weergegeven.

figuur 13. Toekomstvisie Waterstructuurvisie



Het aspect water wordt verder behandeld in de waterparagraaf (paragraaf 5.3) van deze toelichting.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2020

In 2011 is door de gemeenteraad van Zeist de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 vastgesteld. In de Structuurvisie heeft de gemeente haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening van Zeist voor de komende jaren vastgelegd. De visie is ontwikkeld met en gebaseerd op ideeën uit de Zeister samenleving. Een samenleving die zich kenmerkt door eenheid en verscheidenheid, door rust en levendigheid, door zorg voor jezelf en elkaar. Om de betrokkenheid van burgers, belanghebbenden en (maatschappelijke) organisaties te waarborgen zijn voor de ontwikkeling van de Structuurvisie diverse bijeenkomsten gehouden in de periode eind augustus tot begin november 2009. Hierdoor zijn de opvattingen van de Zeister samenleving terug te vinden in de lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De gemeente kiest voor kwaliteit: kwaliteit van leefomgeving, openbare ruimte, bebouwing, samenleven, relatie met groen, historie en duurzaamheid. En die kwaliteit wil de gemeente laten passen binnen de omgeving. Elke locatie kent zijn eigen kwaliteit. De kernwaarden - groen, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en kernen met een eigen identiteit - geven richting aan het vinden van de kwaliteiten bij elke locatie.

Tien keuzes geven het beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, uitgaan en recreëren binnen de gemeente Zeist:

- Groen versterken;
- Verleden zichtbaar maken;
- Ervaren en gebruiken van het landschap;
- Behoud en versterking van de kracht buurten, wijken en kernen;
- Verbetering kwaliteit leefomgeving, onderzoek overkapping A28;
- Beter bereikbaar met OV, auto en fiets;
- Bouwen en wonen, maatwerk en kwaliteit voorop, doorstroming stimuleren;
- Centrum aantrekkelijk;
- Economisch gezond en duurzaam;
- Van visie naar uitvoering: sturing of facilitering door gemeente, interactieve planvorming.

Wonen

Op het punt van wonen staat kwaliteit voorop, niet het aantal woningen. Daarbij wordt kwaliteit ontleend aan de kernwaarden natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorgzaamheid. Bij nieuwbouw zijn ruimtelijke kwaliteitscriteria en maatwerk het belangrijkste. Kwaliteit is ook het zorgen voor de woonbehoefte van alle inwoners. Het creëren van ruimte voor senioren, starters en middeninkomens is daarbij van groot belang.

Austerlitz

Voor Austerlitz stelt de gemeente zich ten doel het dorpse karakter in de bossen te behouden en te versterken. Daarnaast wil de gemeente ook betaalbare starterswoningen in Austerlitz aan kunnen bieden. De toeristische kwaliteiten wil de gemeente verder benutten.

Het dorp Austerlitz heeft zijn oorsprong in het jaar 1804, met de komst en vestiging van het Franse leger. Ten bate van Kamp Austerlitz werd de Woudenbergseweg aangelegd, die rond 1830 werd verlengd tot aan Woudenberg. Na vertrek van het leger vestigden bos- en landbouwers zich in Austerlitz. Het dorp ontstond door de bouw van drie boerderijen. Rond de voornaamste pomp kwam een nederzetting, het tegenwoordige Dorpsplein en de Schoolweg. Samen met de bomenrijen vormt dit gebied een waardevolle stedenbouwkundige eenheid. Uiteindelijk kreeg het dorpje twee kernen: tussen de Austerlitzseweg en Oude Postweg en rond de waterput. Het rechthoekige wegenpatroon in het dorp herinnert nog aan het legerkamp, dat volgens een gebruikelijk strak patroon was opgezet. De bosranden, het plein en de tuinen bepalen in hoofdlijnen de sfeer van het dorp. De linten zijn in de loop der tijd geleidelijk opgevuld met voornamelijk vrijstaande bebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog zijn kleinschalige nieuwbouwbuurten aan de rand van het dorp ontwikkeld.

Deze lijn wordt met realisatie van het woningbouwproject voortgezet. Een nieuwbouwbuurt wordt aan de rand van het dorp ontwikkeld, waarbij de buitenste rand van de nieuwe wijk zal bestaan uit vrijstaande bebouwing of twee-onder-één kapwoningen. Dit zorgt voor transparantie richting de bosrand. Het overige plangebied bestaat, op een aantal vrijstaande woningen na, uit een mix van korte rijtjes met rijwoningen, rijwoningen specifiek voor senioren en twee-onder-één-kapwoningen. Daarnaast wordt grote betekenis gegeven aan de situering van de tuinen en het groen in het openbaar gebied in relatie tot de sfeer van het dorp. In grote lijnen zijn 3 zones te onderscheiden: rand, hof en straat. Deze zones krijgen per woningtype eigen spelregels, maar vormen de gewenste architectonische samenhangende buurt. Met het bouwplan wordt, zowel wat betreft de hoofdstructuur als met de nieuwe bebouwing, aangesloten op hetgeen zich in het bestaande dorp afspeelt. Daarmee blijft het dorpse karakter van Austerlitz behouden.

Tot slot wordt invulling gegeven aan de doelstelling betaalbare starterswoningen te kunnen bieden, doordat woningen in het segment goedkoop en middelduur gerealiseerd worden. Door hiernaast ook woningen in het duurdere segment mogelijk te maken, is de nieuwe woonwijk toegankelijk voor verschillende inkomensniveaus.

Gefaseerd bouwen

Het wel of niet bouwen was een terugkerend thema op de bijeenkomsten die werden gehouden ten behoeve van de ontwikkeling van Structuurvisie 2020. Aan dit onderwerp is daarom een aparte bijeenkomst gewijd. Op die bijeenkomst zijn de beschikbare cijfers besproken over bevolkingstoename, huidige woningbouwprojecten, samenstelling van de woningvoorraad en toekomstscenario's. De bijeenkomst leidde niet tot een eenduidige conclusie over de noodzaak en aantallen te bouwen woningen, maar maakte wel de mogelijke mechanismen om de woningvoorraad te beïnvloeden en specifieke bevolkingsgroepen te bedienen duidelijk. Met bebouwing moet je zeer voorzichtig zijn, was de algemene zienswijze.

In Austerlitz gaf men aan dat een beperkte groei van het aantal woningen in Austerlitz-noord en het centrum mogelijk is, maar dan wel gefaseerd. De wens gefaseerd te bouwen wordt met onderhavig plan bewerkstelligd. Het plan wordt in de loop van meerdere jaren ontwikkeld. Door het gefaseerd bouwen van de woningen kan op een rustige wijze worden ingespeeld op de woningvraag. In ieder gebied worden woningen uit diverse categorieën aangeboden. De fase-ring zorgt er tevens voor dat het programma indien nodig aan te passen is op een veranderende behoefte.

Het woningbouwplan is in lijn met de visie uit de Structuurvisie 2020. Het dorpse karakter van Austerlitz blijft behouden. Met het ontwerp wordt aangesloten op de uitstraling en structuur van het huidige dorp. Tevens wordt in het plan rekening gehouden met de wens ook ruimte voor senioren, starters en middeninkomens te creëren. Tot slot wordt gehoor gegeven aan de wens van de bewoners van Austerlitz uitbreiding van het dorp in verschillende fasen uit te voeren. De Structuurvisie 2020 van gemeente Zeist vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4.2 Woonvisie 2016-2020

De nieuwe woonvisie is op 21 april 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar. Na deze periode wordt de visie geëvalueerd en beoordeelt de gemeente of vernieuwing nodig is.

De woonvisie geeft specifiek richting aan de ontwikkelingen in de sociale huursector. Sinds de nieuwe Woningwet is ingegaan, is de gemeentelijke woonvisie de basis waarmee afspraken met woningcorporaties worden gemaakt over hun inzet in de sociale huursector. De woonvisie is dan het sturende element, richtinggevend voor de komende jaren. De woonvisie is ook een toetsingskader. Nieuwe bouwprojecten worden beoordeeld op de aansluiting bij het gemeentelijk woonbeleid. De woonvisie geeft kaders over hoeveel betaalbare woningen de gemeente in nieuwbouwprojecten wil realiseren. Nieuwe projecten in de basis aan deze uitgangspunten moeten voldoen, om ook in de toekomst voldoende betaalbare woningen te kunnen garanderen.

De ambitie van de gemeente is: "Zeist is voor iedereen". Oftewel, iedereen die hier wil wonen moet zich thuis kunnen voelen en een gelijke kans maken op passende woonruimte. De gemeente zet in op een evenwichtige samenstelling van de bevolking, waarbij de eigenheid van wijken wordt gewaarborgd. De gemeente streeft naar vitale wijken met een voldoende gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. Daarnaast moet de woningvoorraad een afspiegeling zijn van de behoeftes in de samenleving. Bij nieuwbouw geldt het uitgangspunt dat de toe te voegen woningen een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoeften in de wijk. Wat betreft woningdifferentiatie geldt dat alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan onderstaande differentiatie:

- Goedkoop: 25% tot 35%;
- Middelduur: 35% tot 45%;
- Duur: 20% tot 30%.

Onder goedkoop wordt verstaan: sociale huurwoningen tot €710,68 of koopwoningen tot €200.000. Voor middelduur geldt een huurprijs tot €900 en koopwoningen tussen €200.000 en €300.000. Voor het dure segment geldt een huurprijs vanaf €900 en koopwoningen vanaf €300.000.

Voorliggend bestemmingsplan is onderdeel van het dorpsplan Austerlitz. De herontwikkeling van de schoollocatie levert hoofdzakelijk woningen in het goedkope segment. Derhalve ontstaat een evenwichtige toevoeging van woningaanbod in de kern Austerlitz. Voorliggend plan realiseert hoofdzakelijk woningen in het middeldure en dure segment. In totaliteit leveren de toevoegingen van bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' en bestemmingsplan 'Hart van Austerlitz' en gedifferentieerd woningbouwprogramma dat in lijn is met de Woningvisie 2016-2020.

4.4.3 Welstandsnota 2010

De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Deze nota is in de kern gelijk aan de ingetrokken Welstandsnota 2008. De vaststelling van de Welstandsnota 2010 houdt verband met de inwerkingtreding van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De welstandsnota biedt het kader voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. Het uitgangspunt in de vigerende welstandsnota voor wat betreft nieuwbouw op deze locatie is aansluiting zoeken bij het bestaande dorp.

Het behouden van het dorpse en kleinschalige karakter is uitgangspunt van beleid. Door de ligging in het bos is het van groot belang dat de bouw geen te groot contrast vormt met de omgeving. Dit betekent dat aangesloten dient te worden op de kleuren en materialen die bij een bosgebied passen. Ook qua schaal van de bebouwing mogen geen afwijkingen ontstaan.

Ruimtelijke structuur

Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de bestaande omgeving.

Plaatsing

Oriëntatie van de bebouwing op de straat, woonblokken hebben de nokrichting evenwijdig aan de as van de straat.

Massa en vorm

Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits van een hoog architectonisch niveau en mits rekening wordt gehouden met de bestaande morfologie. Developbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Detailering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten op de aanwezige bebouwing.

Bovengenoemde welstandcriteria hebben het kader gevormd voor het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Daarmee wordt voldaan aan de welstandscriteria en is beoogd woningbouwplan in lijn met de Welstandsnota.

4.4.4 Beeldkwaliteitsplan 'Dorpsplan Austerlitz'

Het beeldkwaliteitsplan 'Dorpsplan Austerlitz' (BKP) legt het kwaliteitsniveau vast voor de verdere planuitwerking. Het geeft het ambitieniveau aan waarbinnen het plan verder dient te worden ontwikkeld. Het BKP wil echter niet alleen voorschrijven, maar ook inspireren. De getoonde referentiebeelden die staan opgenomen in het BKP zijn daarom vooral als illustratie bedoeld, het is niet de bedoeling deze te kopiëren. Het BKP is dan ook geen vervanging, wijziging of uitwerking van de welstandsnota, maar een – informele - aanvulling daarop. Het BKP moet er voor zorgen dat een duurzame woonbuurt ontstaat, met een eigen identiteit, die geworteld is in de bestaande omgeving.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van realisatie van woningen, wordt de aanvraag getoetst aan het BKP.

5. Ruimte

5.1 Planologie

5.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer sprake is van verstedelijking, dient blijkens de SVIR en het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Deze bepaling geldt als extra motiveringseis, met als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nastreeft.

Bij realisatie van minimaal 104 en maximaal 132 woningen, kan gesproken worden van een stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie (zie artikel 1.1.1 Bro). Derhalve dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. In de eerste plaats dient gemotiveerd te worden dat er daadwerkelijk behoefte aan deze woningen bestaat. Vervolgens wordt besproken of in deze behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Indien *niet* in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, dient ook de derde trede van de ladder gemotiveerd te worden: ontsluiting van het gebied (wegen en OV punten).

Actuele regionale behoefte

Uit de onderscheidenlijke beleidsdocumenten van provincie Utrecht en gemeente Zeist is gebleken dat behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Zo heeft de provincie Utrecht in haar Structuurvisie een programma van 68.000 nieuwe woningen opgenomen. 80% daarvan dient binnenstedelijk gerealiseerd te worden.

figuur 14. Woningbouwprogramma provincie Utrecht 2013-2028

Regio	Binnenstedelijk	Uitbreiding	Totale woningbouwprogramma
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480
Regio West	4.610	290	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500
TOTAAL Provincie	(81 %) 55.250	(19 %) 12.925	68.175

Ook heeft de provincie haar ambitie per gemeente verwoord. Voor Zeist geldt dat zij 2.200 nieuwe binnenstedelijke woningen beogen.

figuur 15. Woningbouwprogramma regio Utrecht

	Woningbouw (in aantal woningen)		
	Binnenstedelijke woningbouw	Uitleg	Totaal
Bunnik	275	1.000	1.275
De Bilt	670	0	670
Houten	1.700	250	1.950
Nieuwegein	2.000	0	2.000
Stichtse Vecht	1.800	0	1.800
Utrecht	22.750	5.000	27.750
Vianen	650	1.500	2.150
Zeist	2.200	PM	2.200
Usselstein	500	0	500
Totaal BRU	32.545	7.750	40.295

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de bouw van minimaal 104 en maximaal 132 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan nieuwe woningen binnen de provincie, en met name binnen gemeente Zeist.

Voorzien behoefte binnen stedelijk gebied

De provincie heeft de ambitie minstens twee derde deel van het woningbouwprogramma binnen stedelijk gebied te realiseren. Uit bovenstaande tabel is gebleken dat ruim 80% van het totale woningbouwprogramma binnenstedelijk gerealiseerd kan worden. Ook onderhavige locatie is aangewezen als stedelijk gebied.

figuur 16. Uitsnede kaart 'Wonen en werken, objecten: binnenstedelijke woningbouw, rode contouren'(geraadpleegd d.d. 20-9-17)



Conclusie

Uit de provinciale beleidsstukken is gebleken dat behoefte is aan 2.200 extra woningen binnen gemeente Zeist, waardoor behoefte is aan de woningbouwontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Tevens is gebleken dat het plangebied gelegen is binnen stedelijk gebied. Om deze reden behoeft de derde trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking geen extra motivatie.

Het woningbouwproject dat wordt mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan ligt in lijn met het beleid op dit gebied.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

De Utrechtse Heuvelrug is 150.000 jaar geleden ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Het stuwwallenlandschap bezit een grote diversiteit aan archeologische waarden uit verschillende perioden, van de Steentijd tot de Tweede Wereldoorlog. Juist de stapeling van tijdlagen maakt de Utrechtse Heuvelrug zo bijzonder. Deze is het sterkst op de zuidelijke flanken. Op deze gradiënt (overgangszone naar de lagere kleigronden) bevinden zich diverse concentraties van prehistorische grafheuvels, celtic fields en vroegmiddeleeuwse grafvelden. Ook treffen we hier nederzettingsterreinen uit de Brons- en IJzertijd aan als voorlopers van de mid-

deleeuwse esdorpen met hun bouwgronden (engen), alsmede middeleeuwse wegenpatronen en tabaksvelden uit de Nieuwe Tijd. De belangrijkste bekende archeologische locaties op de Heuvelrug zijn: 1. Kwintelooyen (Steentijd); 2. Celtic fields, grafheuvels en nederzettingen (met name Brons- en IJzertijd); 3. Merovingisch grafveld Rhenen en Oud-Leusden (Vroege Middeleeuwen); 4. Plantage Willem III (tabakscultuur, Nieuwe Tijd); 5. Grebbeberg, Kamp Amersfoort, Vliegbasis Soesterberg (Tweede Wereldoorlog).

Centraal op de Utrechtse Heuvelrug ligt een uitgebreid militair oefengebied. Een eerste tijdelijk kamp werd in 1804 door de Franse generaal Marmont aangelegd. De drie kilometer lange contour is nog zichtbaar. De Pyramide van Austerlitz staat thans symbool voor de Franse Tijd in Nederland. Nabij de Amersfoortseweg verrees in 1815 het Kamp van Zeist. Het vormde de basis voor de ontwikkeling van een groot oefenterrein op de Leusderhei, dat vanaf 1870 een gesloten militair gebied werd en na WOII in gebruik kwam voor tanks. Na bouw van de Bernardkazerne werd ook de Vlasakkers als oefenterrein voor tanks ingericht. Een derde ontwikkeling volgde vanaf 1913 toen bij Soesterberg een vliegbasis werd ingericht. Het werd de bakermat van onze luchtmacht. In 1941 werd het vliegbasis door de Duitsers tot een echt vliegveld met landingsbanen omgevormd. In de jaren 1950 groeide Soesterberg uit tot een NAVO-basis. Met de sluiting in 2008 kwam er een definitief einde aan deze militaire vliegbasis.

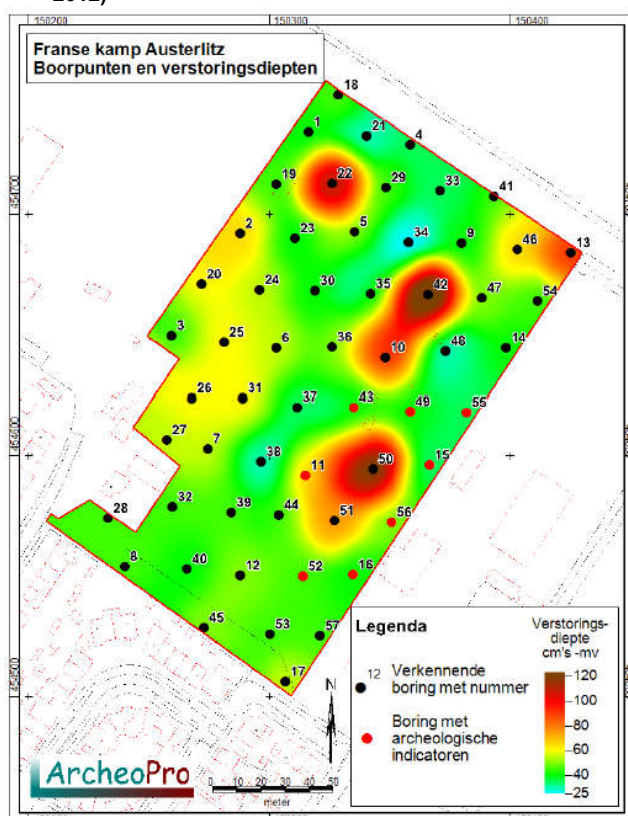
Situatie plangebied

Op 30 december 2011 en 10 januari 2012 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan de Weideweg te Austerlitz in de gemeente Zeist (bijlage 2).

Het archeologisch onderzoek betrof een verkennend en karterend booronderzoek. Het bureauonderzoek is reeds eerder door Buro de Brug uitgevoerd (Bureauonderzoek Austerlitz Dorpsplan, noordrand, bijlage 4). Op basis van dit onderzoek geldt een middelhoge verwachting voor resten uit het midden-paleolithicum tot en met de ijzertijd en een hoge verwachting voor resten uit de nieuwe tijd. Deze laatste categorie betreft met name resten van een militair kamp uit het begin van de negentiende eeuw. In deze periode heeft het plangebied deel uitgemaakt van het zogenaamde Franse Kamp dat 18000 Franse en Nederlandse (Bataafse) soldaten herbergde. Dit Napoleontische kamp bestond eerst uit tenten en later (deels) uit barakken en bestreek een bijzonder groot gebied.

Binnen het plangebied zijn 57 karterende boringen gezet. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodems binnen het plangebied oorspronkelijk uit podzolbodems hebben bestaan die zijn gevormd in (sterk) grindhoudend zand. In de top van dit zand is een humusrijke toplaag ontstaan. Deze laag is afgedekt geraakt met een moderne bouwvoor.

figuur 17. Boorpunten en verstoringsdiepten (bron: ArcheoPro rapport Austerlitz Zeist, d.d. 31-01-2012)



In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen die zouden kunnen wijzen op menselijke activiteiten binnen het plangebied in de prehistorie.

In de boringen zijn wel archeologische indicatoren aangetroffen in de zone die min of meer tussen de tenten en de barakken in moet hebben gelegen. Het ligt voor de hand dat de sporen die de tenten en barakken zelf hebben achtergelaten te klein zijn om door middel van booronderzoek te worden opgespoord. Het booronderzoek heeft, buiten de boringen 15, 16 en 55, dermate weinig puin opgeleverd dat het onwaarschijnlijk is dat de barakken van steen zullen zijn geweest. De resten van tenten en barakken zullen naar verwachting eerder bestaan uit opgevulde paalkuilen. Dergelijke sporen zijn nauwelijks door middel van booronderzoek op te sporen. Ditzelfde geldt voor resten van de waterput die binnen het plangebied zal hebben gelegen en voor (verploegde) vondstconcentraties. Deze kunnen bestaan uit knopen, musketkogels en andere losse vondsten die inzicht kunnen bieden in het gebruik van bepaalde zones van het plangebied aan het begin van de negentiende eeuw.

De aangetroffen resten liggen overwegend tegen de oostrand van het plangebied en lijken met name te wijzen op de nabijheid van keukens en smederijen. Tevens lijkt hier een verhardingslaag aanwezig te zijn die mogelijk een pad of pleintje heeft gevormd tussen de rijen van barakken en tenten in.

figuur 18. Boorpunten en kaart 1805 (bron: ArcheoPro rapport Austerlitz Zeist, d.d. 31-01-2012)



Aanvullend op het onderzoek van ArcheoPro (bijlage 2) heeft een proefsleufonderzoek plaatsgevonden op de locatie Hubertweg naast nr. 32/Dirkje van Barneveldweg – omdat deze locatie gesaneerd ging worden. Dit gebied is gelegen in het noordoosten van het dorp Austerlitz en wordt in het zuiden begrensd door de Hubertweg en de Dirkje van Barneveldweg.

Binnen het plangebied zijn resten aangetroffen van het Franse legerkamp. De resten bestaan uit paalsporen en greppels, waarin mogelijk een structuur is herkend, en uit kuilen waarvan de functie nog niet vaststaat. Tevens is een pad aangetroffen. Het vondstmateriaal duidt op de aanwezigheid van militairen. Nadat het legerkamp door de militairen is verlaten, is het terrein met de hand omgespit en is een humeus dek ontstaan. Het plangebied is niet bebouwd, maar in gebruik geweest als bouwland of weide, totdat het terrein door Houthandel Bos in gebruik is genomen als opslag- en overslagplaats.

In het resterende gedeelte van plandeel 1A is in maart 2015 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door archeologisch adviesbureau BAAC (bijlage 1). Hierbij zijn verspreid over het plangebied proefsleuven aangelegd met een dekingspercentage van ongeveer 10%. Dit betreft een representatieve steekproef en het onderzoek is conform de landelijke kwaliteitsnormen van de archeologische beroepsgroep uitgevoerd (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, KNA3.3) en het voor dit onderzoek opgestelde Programma van Eisen (Pve) door een daartoe vergunninghoudend bureau. Op basis van het onderzoek is aannemelijk gemaakt dat zich in de ondergrond van dit plandeel belangwekkende sporen en vondsten van verschillende gebruiksfases van het Franse Kamp bevinden. Met uitzondering van het uiterste noorden en zuiden kenmerkt het onderzoekgebied zich door een hoge spoordichtheid (circa 400 sporen) en vondstdichtheid (392 vondsten). Er zijn paalsporen, kuilen, (kring-)greppels, karrensporen, etc. Het gehele onderzoeksgebied moet tot het kamp gerekend worden. Het uiterste zuiden maakt op basis van het vondstmateriaal mogelijk deel uit van het burgerlijke deel van het kamp (marktentsters). Een groot deel van de vondsten betreffen metalen voorwerpen (278 stuks) die met behulp van intensieve metaaldetectie zijn aangetroffen. Het geringe aantal bakstenen (bouwkeramiek) dat tijdens het onderzoek is geborgen wijst er op dat stenen barakken in dit deel van

het kamp zeer waarschijnlijk ontbreken. De vele aangetroffen grondsporen en concentraties van vondsten wijzen op de aanwezigheid van houten barakken. Latrines en waterputten zijn niet aangetroffen. Op basis van de waarderingscriteria in de KNA wordt de vindplaats door BAAC als behoudenswaardig gekwalificeerd. BAAC adviseert om, wanneer behoud op de plaats zelf (behoud in situ) niet mogelijk is, het gehele plangebied op te graven. Een speciaal punt van aandacht daarbij vormt het uitvoeren van een intensief metaaldetectieonderzoek van de bouwvoor en de grond die afkomstig is uit de archeologische grondsporen.

Het proefsleuvenonderzoek aan de Hubertweg dat is uitgevoerd door Vestigia (bijlage 3) heeft eveneens aangetoond dat het archeologisch sporenniveau van het Camp d'Utrecht uit de periode van het Bataafs Gemenebest nog grotendeels in gave toestand in de bodem aanwezig. Het sporen- en vondstenniveau bevindt zich op een diepte van 0,3 tot 0,4 m onder het huidige maaiveld. Zo zijn er zowel in de basis van de bouwvoor als in diverse kuilen munten, uniform-knoppen, een musketkogel, fragmenten van pijpenkoppen (en stelen) en botresten gevonden. Vestigia adviseert om het plangebied te beschermen op de plaats zelf of door middel van nader archeologisch onderzoek.

figuur 19. Indeling van plangebied in deelgebieden



Conclusie

Samengevat is in het plangebied een grotendeels onverstoorde bodem aanwezig, een haarpodzol, die wijst op minder vruchtbare, droge omstandigheden. Vanaf begin 19e eeuw is met het opbrengen van mest, eventueel vermengd met ander organisch materiaal, getracht de bodemvruchtbaarheid en –vochtigheid te verbeteren voor de akkerbouw. In het gebied is een heterogeen pakket zand met puinlaag terecht gekomen.

In het plangebied zijn deelgebied 1 en deelgebied 2 archeologisch gewaardeerd (figuur 17). Op basis van de archeologische proefsleuvenonderzoeken is vastgesteld dat zich hier behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond bevinden. In de deelgebied 3 is dit (nog) niet

vastgesteld. Bij bodemroerende ontwikkelingen in deelgebied 3 zal archeologisch onderzoek(en) conform de archeologische monumentenzorgcyclus worden uitgevoerd.

5.2.2 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

Monumenten en waardevolle gebouwen

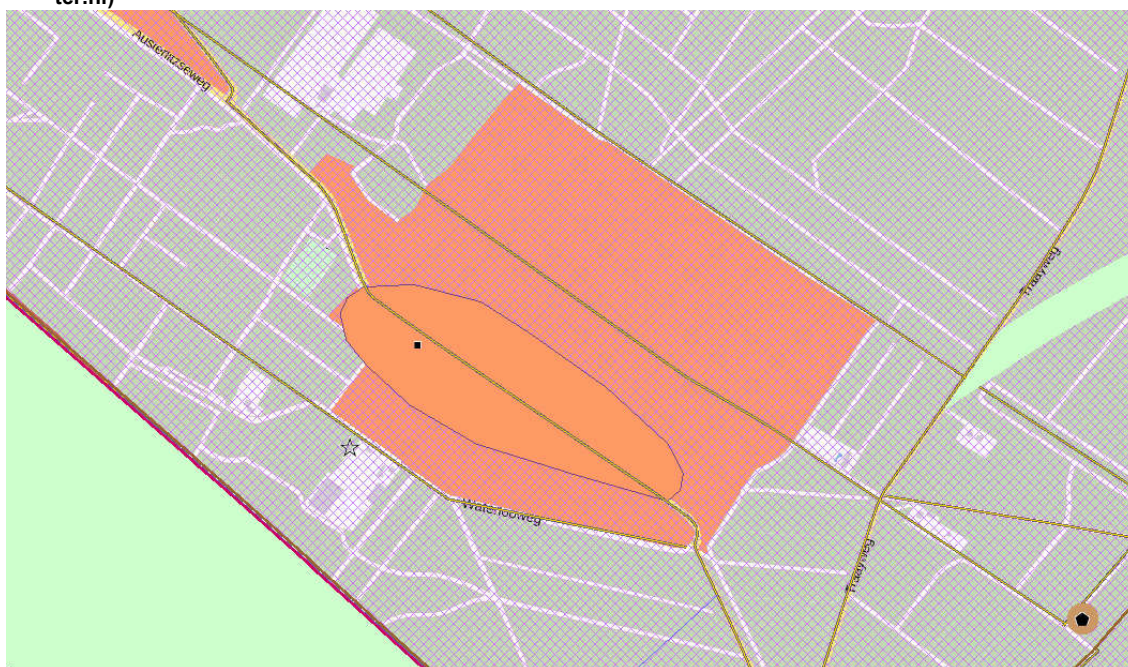
De gemeente Zeist hecht aan haar monumentale panden. Deze dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. Op de gemeentelijke website zijn de volgende lijsten beschikbaar: de gemeentelijke monumentenlijst, de gemeentelijke monumentale structuren in de gemeente Zeist en de van rijkswege beschermde monumentale structuren en beschermde dorpsgezichten.

Binnen het plangebied komen de geen Rijks- of gemeentelijke monumenten voor. In de omgeving van het plangebied komen geen Rijksmonumenten en de volgende gemeentelijke monumenten voor: Dorpsplein 10 (herenhuis), Gramserweg ong. (waterpomp), Gramserweg 2 (woonhuis), Oude Postweg 80 (begraafplaats), Schoolweg 81 (woonhuis), Weideweg 11 (woonhuis) en Weideweg 44 (woonhuis).

Cultuurhistorische structuren

De digitale cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (CHAT) presenteert de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht van de prehistorie tot heden. De digitale atlas is ingedeeld op beleidsaanspeerpunten (buitenplaatsen, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologie). In figuur 18 is een uitsnede van Austerlitz opgenomen.

figuur 20. Cultuurhistorische waardenkaart Austerlitz (Provincie Utrecht, bron: provinciaalgeoregister.nl)



De cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De cultuurhistorische atlas brengt de volgende cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld:

- infrastructuur
- grondgebruik
- nederzetting
- archeologie
- objecten

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende monumentale structuren:

- Het Zeisterbos, begrensd door de Krakelingweg in het oosten, de tuinen langs de Prof. Lorentzlaan in het noorden en de bebouwing langs Charlotte de Bourbonlaan, het Padvinderslaantje en de plangrens langs Prinses Irenelaan in het zuiden;
- Dorpsplein Austerlitz (rechthoekig dorpsplein met waterpomp en bomen);
- Oude Postweg 80 (de begraafplaats van Austerlitz);
- Woudenbergseweg (laanstructuur).

Voor wijzigingen op deze terreinen is een omgevingsvergunning nodig. Het plangebied is in het bestemmingsplan Austerlitz/Zeisterbossen niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle structuur. De beoogde ontwikkeling levert tevens geen nadelige gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Utrecht

De digitale cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (CHAT) presenteert de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht van de prehistorie tot heden. De gegevens uit de CHAT zijn in ingedeeld op de beleidsspeerpunten: buitenplaatsen, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologie.

Volgens de CHAT zijn de volgende cultuurhistorische elementen in het plangebied aanwezig:

- **Utrechtse Heuvelrug:** Het stuwwallenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug bezit een grote diversiteit aan cultuurhistorische kwaliteiten. Deze diversiteit, tegenwoordig grotendeels aan het oog onttrokken door dichte bebossing, is in drie thema's onder te brengen: Archeologische waarden liggen vooral op de flanken van de Heuvelrug. Op de zuidelijke gradiënt zijn zeer uiteenlopende overblijfselen aangetroffen. Op deze overgangszones naar de lagere kleigronden bevinden zich diverse concentraties van prehistorische grafheuvels, celtic fields en vroegmiddeleeuwse grafvelden. Ook treffen we hier nederzettingsterreinen aan als de voorlopers van de middeleeuwse esdorpen met hun bouwgronden (engen). Voorts liggen er sporen van zeer oude wegenpatronen, enkele hoogveenverkavelingen en laatmiddeleeuwse boskernen. Het ontworpen landschap betreft de boscomplexen met lanenstelsels van grote buitenplaatsen uit de 17de en 18de eeuw. Bijzonder karakteristiek voor de Heuvelrug is de benutting van natuurlijke hoogten en gradiëntverschillen voor uitzichtpunten en voor het creëren van lange zichtlijnen en assen. Voor het uitzetten van deze lijnen is gebruik gemaakt van kerktorens en heuveltoppen. Concentraties van deze grote, koninklijke ontwerpen zijn te vinden in het noordelijke gedeelte van de Heuvelrug, rond Soestdijk en Drakensteijn, en in het centrale gedeelte, tussen Zeist, Amersfoort en Amerongen. Structuren en complexen uit de 19de en vroege 20ste eeuw bestaan uit buitenplaatsen, villaparken, instellingen en militaire kampementen. De belangrijkste structuren zijn die van de Stichtse Lustwarande, een gordel van buitens tussen Utrecht en Rhenen, en de vakkenverkaveling ter weerszijden van de Amersfoortsweg. Villaparken concentreren zich in Bilthoven, Baarn, Zeist en Driebergen. Instellingen liggen verspreid en versholven op de Heuvelrug. Militaire kampementen concentreren zich in het centrale gedeelte van de Heuvelrug, op de Leusderheide en rond Soesterberg.
- **Militair erfgoed; Soesterberg en omgeving:** Centraal op de Utrechtse Heuvelrug ligt een uitgebreid militair oefengebied. Een eerste tijdelijk kamp werd in 1804 door de Franse generaal Marmont aangelegd. De drie kilometer lange contour is nog zichtbaar. De Pyramide van Austerlitz staat thans symbool voor de Franse Tijd in Nederland. Nabij de Amersfoortseweg verrees in 1815 het Kamp van Zeist. Het vormde de basis voor de ontwikkeling van een groot oefenterrein op de Leusderheide, dat vanaf 1870 een gesloten militair gebied werd en na de Tweede Wereldoorlog in gebruik kwam voor tanks. Na bouw van de Bernardkazernes werd ook de Vlasakkers als oefenterrein voor tanks ingericht. Een derde ontwikkeling volgde vanaf 1913 toen bij Soesterberg een vliegveld werd ingericht. Het werd de bakermat van onze luchtmacht. In 1941 werd het vliegveld door de Duitsers tot een echt vliegveld met landingsbanen omgevormd. In de jaren 1950 groeide Soesterberg uit tot een NAVO-basis. Met de sluiting in 2008 kwam er een definitief einde aan deze militaire vliegbasis. Camouflage, afgeslotenheid, forse infrastructuur en opeenvolgende kampementen zijn de sleutelbegrippen van dit uitgestrekte militaire oefengebied. Er is een web van brede banen en wegen ontstaan met verspreid gelegen kazernes, bunkers en observatieposten.
- **Bosgebied rondom Austerlitz:** de gehele kern van Austerlitz is gekenmerkt als cultuurhistorisch waardevol. De cultuurhistorische waarden worden geclassificeerd door o.a. delfstofwinning, zandwinning en zandput. De uitbreiding van Austerlitz sluit aan op het bestaande, dorpse karakter van de wijk, door de ruim opgezette percelen en openbaar gebied.

Relatie tot het projectgebied

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied geldt dat behouden en versterken van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur uitgangspunt is. Aansluiting bij of versterken van de karakteristieke waarde van dit militair erfgoed is daarbij van belang. Dit uitgangspunt is meegenomen bij het ontwerpen van het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast ligt de Pyramide van Austerlitz en overige monumenten en cultuurhistorische waarden op voldoende afstand van het plangebied, waardoor deze niet geschaad wordt door de nieuwe woonwijk.

Gelet op het bovenstaande blijven de cultuurhistorische waarden in het gebied behouden en vormt cultuurhistorie geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3 Verkeer en parkeeraspecten

5.3.1 Verkeersaantrekkende werking woningbouwontwikkeling

DHV heeft in januari 2012 een verkeersstudie uitgevoerd. Deze verkeersstudie had als uitgangspunt een eerder plan, dat de realisatie van 136 woningen beoogde. In het huidige plan wordt voorzien in minimaal 104 en maximaal 132 woningen. De onderverdeling in woningtypologie in het onderzoek wijkt af van de planuitwerking. De appartementen die in het eerdere plan waren voorzien, zijn in het huidige plan niet opgenomen. Hoewel in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een programma van vergelijkbare omvang, is de afwijking ten opzichten van de onderzoeksresultaten gering en blijven de uitkomsten van het verkeersonderzoek in hoofdlijnen bruikbaar.

Om de verkeersgeneratie te bepalen is gebruik gemaakt van kengetallen van het CROW. Het betreft publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden". Als eerste is bepaald wat voor type woonmilieu Austerlitz is. Volgens de criteria uit tabel 1 CROW publicatie 256 blijkt dat Austerlitz het woonmilieutype "Landelijk wonen" betreft. De bijbehorende kengetallen bij dit type woonmilieu worden gehanteerd bij de berekening van de verkeersgeneratie, rekening houdend met de opmerkingen behorende bij de tabellen.

Bij het bepalen van het aantal motorvoertuigbewegingen is tevens rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- In de berekeningen wordt uitgegaan van dat 'soc' en 'zorg (= seniorenwoning)' huurwoningen zijn en 'md' en 'duur' koopwoningen zijn.
- Een groot deel van de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein. Alle vrijstaande, 2-1-kap woningen en hoekwoningen van rijtjes worden voorzien van garage met twee opstelplekken.

figuur 21. Verkeersintensiteit etmaal gemiddelde (bron: verkeersstudie DHV, januari 2012)

Locatie	Functie	Koop / huur	Aantal woningen	Verkeersbewegingen per woningtype en woonmilieu (werkdagemaal)*	Verkeersbewegingen (werkdagemaal)
Woningbouw-programma derden	Soc ggb	Huur	0	6.2	0
	Soc app	Huur	0	4.6	0
	Md ggb	Koop	13	8.2	106.6
	Md app**	Koop	0	6.4	0
	Duur 2-1	Koop	8	9.3	74.4
	Duur vs	Koop	13	9.7	126.1
	Zorgwoning	Huur	1	2.9	2.9
Woningbouw-programma De Combinatie	Soc ggb	Huur	0	6.2	0
	Soc app	Huur	33	4.6	151.8
	Md ggb	Koop	26	8.8	228.8
	Md app**	Koop	24	6.4	153.6
	Duur 2-1	Koop	2	9.3	18.6
	Duur vs	Koop	16	9.7	155.2
Totaal			136		1018

* Getallen komen uit CROW publicatie 256 tabel 6.

** Dit type woning komt in het betreffende woonmilieu nauwelijks voor (CROW publicatie 256 tabel 6) waardoor ook geen kengetal is te koppelen aan dit type woning. Omdat het aantal toekomstige woningen van dit type ongeveer 20% van het totaal aantal te realiseren woningen bedraagt, wordt door DHV toch een aanname gemaakt voor het aantal motorvoertuigbewegingen. Hoe stedelijker hoe lager het aantal bewegingen. Voor deze studie wordt uitgegaan van het woonmilieu 'Centrum Dorps'. Het bijbehorende kengetal is 6,4 ('Centrum Dorps'). Dit kengetal is één woonmilieu lager dan het daadwerkelijke woonmilieu dat Austerlitz betreft. Indicatief geeft dit kengetal een globaal beeld van het aantal motorvoertuigbewegingen.

Het aantal motorvoertuigbewegingen bedraagt op een gemiddelde weekdag 1.018 per etmaal. Dit is gebaseerd op realisatie van 136 woningen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van minimaal 104 en maximaal 132 nieuwe woningen mogelijk, waarvan appartementen geen deel uit maken. Naar verwachting zal de verkeersaantrekkende werking niet of nauwelijks toenemen ten opzichte van de resultaten uit de verkeersstudie.

Conclusies Verkeersstudie DHV

Door het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk in Austerlitz Oost zal er sprake zijn van een toename van circa 1.018 extra motorvoertuigen per etmaal bij op het wegennet in en rondom Austerlitz. In de ochtendspits betreft dit ongeveer 82 motorvoertuigbewegingen en in de avondspits ongeveer 92 motorvoertuigen per uur (ongeveer 1,5 motorvoertuig/per minuut extra in de spitsperiodes).

Doorstroming

Het kruispunt Austerlitzeweg/N224 en Traayweg/N224 vormen in de toekomst een knelpunt voor de doorstroming. Dit geldt zowel in de situatie met als zonder de ontwikkeling van de woningbouw in Austerlitz.

De overige wegvakken en kruispunten in het studiegebied hebben voldoende capaciteit om het verkeer te verwerken. Aanvullende maatregelen ter bevordering van de doorstroming van het verkeer hoeven niet te worden verricht (vanuit het oogpunt van de ontwikkelingen van de woonwijk in de kern Austerlitz).

Verkeersveiligheid

Het kruispunt tussen de Oude Postweg en de Weideweg dient in de toekomst meer verkeer te verwerken. Het kruispunt voldoet niet aan de richtlijnen en is hierdoor vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid een aandachtspunt. Voor het aanpassen van deze wegen levert de ontwikkeling van het plangebied een financiële bijdrage.

5.3.2 Parkeren

De manier waarop het parkeren wordt opgelost, bepaalt voor een belangrijk deel de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk op het eigen terrein van de woningen opgelost. Alle vrijstaande en twee onder één kap woningen worden voorzien van een garage met (indien mogelijk) twee opstelplekken, waar mogelijk naast elkaar. Ook een aantal rijwoningen krijgt een parkeerplaats op eigen terrein. Het overige parkeren wordt in het openbaar gebied opgelost. Bij de twee entrees tot de buurt is een relatief groot aantal haakse parkeerplaatsen ontworpen; hiermee wordt autoverkeer tot verder in de buurt beperkt, wat tot een grotere verkeersveiligheid in de buurt leidt. Behalve op deze twee locaties wordt in het hele plan aan maximaal één kant van de weg openbaar geparkeerd. De parkeernormen zijn als volgt:

- Goedkoop 1,7 pp/woning
- Middelduur 1,9 pp/woning
- Duur 2,1 pp/woning

Dubbele parkeerplaatsen op eigen terrein tellen als volgt: 2 parkeerplaatsen achter elkaar met een garage staat gelijk aan 1,3 parkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen naast elkaar met garage staat gelijk aan 1,8 parkeerplaatsen. In het vigerende bestemmingsplan was sprake van een overschot aan zes parkeerplaatsen.

De parkeerkaart leert dat er in het plan, ten opzichte van de norm, een overschot aan parkeerplaatsen is. In het plangebied resulteert dit in een overschot van 6 parkeerplaatsen. Het parkeerprogramma van de woningen die in deze herziening worden toegevoegd, wordt op eigen terrein opgelost, waardoor nog steeds sprake is van een positieve parkeerbalans.

In de nieuwe situatie zijn negen extra woningen toegevoegd. De transformatie van de negen bestaande, vrijstaande woningen naar twee aaneen gebouwde woningen, maakt geen verschil

voor de parkeerbalans. Beide woningtypologieën zijn namelijk onder te brengen in het segment 'duur'.

Door toevoeging van 9 extra woningen ontstaat een aanvullende behoefte aan 19 (exact 18,9) parkeerplaatsen. Deze woningen hebben een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning en zijn allen voorzien van dubbele parkeerplaatsen (opstelplaatsen) op eigen terrein. Twee opstelplaatsen (achter elkaar gepositioneerd) met een garage tellen in de parkeerbalans mee voor 1,3 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeerplaatsen op eigen terrein in totaal 11,7 parkeerplaatsen opleveren. Daarnaast zijn op het aangrenzende, openbare gebied 6 extra parkeerplaatsen geprojecteerd.

In totaal worden dus 17,7 parkeerplaatsen toegevoegd en is ten opzichte van het totale programma (met bijhorende behoefte van 18,9 parkeerplaatsen) sprake van een negatieve mutatie van 1,2 parkeerplaatsen. Aangezien er op basis van de berekening van de parkeerbalans in het bestemmingsplan sprake was van een overschot van 6 parkeerplaatsen, kan deze negatieve mutatie binnen de normen van het gemeentelijk beleid worden opgevangen en resteert een overschot van 4,8 parkeerplaatsen binnen het totale plangebied.

Weideweg

In de huidige situatie wordt ter plaatse van de Weideweg aan beide zijden geparkeerd. Dit is in de toekomstige situatie gezien de verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan niet meer wenselijk. In het plangebied wordt daarom voorzien in de realisatie van 6 extra parkeerplaatsen boven de geldende norm.

figuur 22. Parkeerkaart (bron: Concept beeldkwaliteitsplan 'Dorpsplan Austerlitz' d.d. 9-7-2015)



5.4 Waterparagraaf

Wettelijk kader

Water is een belangrijk element in de ruimtelijke ordening. Per 1 november 2003 is de water-toets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van een waterparagraaf in de toelichting bij ieder ruimtelijk plan of besluit. Uit de waterparagraaf moet de betrokkenheid van de waterbeheerder blijken en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder in het plan is verwerkt.

In het plangebied zijn de volgende waterbeheerders bekend:

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is de beheerder van het oppervlakte- en grondwater (met uitzondering van de drinkwaterwinning en Warmte Koude Opslag (WKO)) in het plangebied. Het gaat hierbij om zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Tevens is het hoogheemraadschap beheerder van rioolgemaal en de bijbehorende rioolpersleidingen. In het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' heeft HDSR de grote lijnen voor het waterbeheer voor de periode 2010-2015 vastgelegd. De waterhuishoudkundige aspecten van het plangebied moeten voldoen aan dit waterbeheerplan.

Provincie Utrecht

De provincie Utrecht is de beheerder van het grondwater met betrekking tot drinkwaterwinning en Warmte Koude Opslag (WKO) in het plangebied. In de Provinciale Milieuvordering heeft de provincie beleid en regelgeving opgenomen ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden, ten behoeve van de drinkwaterwinning. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2003 een Grondwatervisie voor het gebied Utrechtse Heuvelrug opgesteld. Het plangebied is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug, voor dit gebied geldt het 'herstellen van infiltratie Heuvelrug' als belangrijkste streefbeeld. In de Grondwatervisie worden zones onderscheiden die aangege-

ven welke inrichtings- en beheermaatregelen genomen kunnen worden om het risico van grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Gemeente Zeist

In 2004 is het Waterplan Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland (nu Vitens) en provincie Utrecht. Met het waterplan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen.

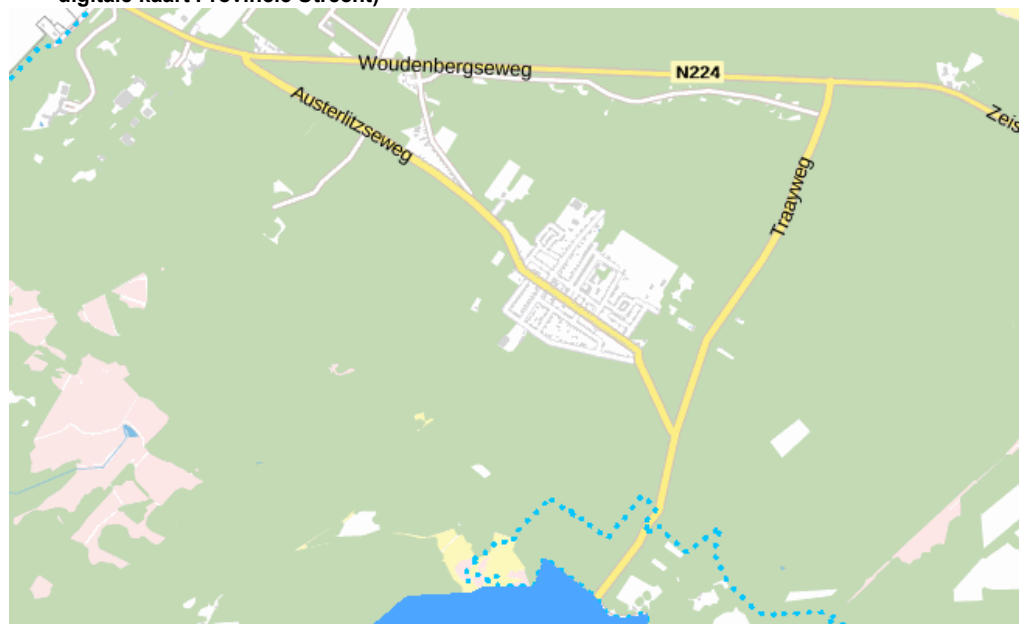
In 2009 heeft de gemeente Zeist in het Afkoppelplan Duurzaam omgaan met hemelwater de ambitie vastgelegd om bij nieuwbouw zoveel mogelijk gebruik te maken van verantwoorde afkoppelmogelijkheden. In 2010 zijn in het Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug afspraken gemaakt over het infiltreren en het aan- en afkoppelen van afstromend hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug. Uitgangspunt bij afkoppelen is dat verontreiniging van de bodem en het grondwatersysteem zoveel mogelijk wordt voorkomen, of indien niet mogelijk, zoveel mogelijk wordt beperkt.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen op de stuwwal Utrechtse Heuvelrug. De bodem in het plangebied bestaat uit goed doorlatende zandgronden. Neervallend hemelwater infiltreert dan ook makkelijk in de bodem. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De grondwaterstand in Austerlitz bevindt zich rond de 10 meter beneden maaiveld.

Het plangebied ligt niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied (zie figuur 20). Ook is geen sprake van een beschermend gebied (zogenaamde 50-jaarszone) ten aanzien van Warmte Koude Opslag (WKO).

figuur 23. Ligging Austerlitz t.o.v. grondbeschermingsgebied en 100-Jaarsaandachtsgebied (bron: digitale kaart Provincie Utrecht)



Het plangebied ligt binnen Zone A uit de grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Binnen deze zone geldt dat alle gebruikscategorieën zijn toegestaan, mits extensief en met preventieve maatregelen.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoud-

kundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Het watertoetsproces voor het uitbreidingsplan van Austerlitz is op 18 april 2016 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het waterschap is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit het toetsresultaat blijkt dat de ontwikkeling (grote) gevolgen heeft voor water en dat op basis van de ingevoerde informatie niet kan worden uitgesloten of de ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Deze verslechtering komt voort uit een toename van het verharde oppervlakten dient onderbouwd te worden.

Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van circa 23.000 m² aan toegevoegde verharding (tabel 3).

tabel 3. overzicht toegevoegde verharding (bij benadering)

	Huidige verharding	Toegevoegde Verharding	Compensatie/ infiltratie capaciteit (45mm)
Infrastructuur, wegen		8.489 m ²	
Tuin		15.631 m ² (terras en oprit/tuinpad)	
Gebouwen		9.881 m ² (huis en berging/garage)	
Totaal:	11.000 m ²	34.001 m ²	
Extra verharding		23.001 m ²	1.035 m ³ (1.035.085 liter)

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is volledige infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Zodoende wordt het rioleringsysteem niet verder belast met een versnelde afwatering van hemelwater. Conform het gemeentelijk rioleringsbeleid en de uitgangspunten van de Keur is dit een afwateringsprincipe dat ervoor zorgt dat er geen negatieve effecten ontstaan. Het doel van het beleid is het beperken van de versnelde lozing van hemelwater als gevolg van grootschalige uitbreiding van het verhard oppervlak in het beheersgebied, waardoor anders te grote peilstijgingen in het oppervlaktewatersysteem zouden ontstaan, met eventuele wateroverlast.

Het plangebied bestaat volledig uit zandgronden en is uitermate geschikt voor directe infiltratie in de grond. Er is een infiltratieriool in openbaar gebied voorzien. Uit nadere uitwerking moet nog blijken of dit noodzakelijk is of anderszins het water kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Het waterschap adviseert in de verdere planuitwerking en inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met het opvangen van piekbuien. Bij dergelijke piekbuien is sprake van overtollig hemelwater, dat niet direct kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Het overtollig hemelwater moet bij piekbuien oppervlakkig afstromen naar daarvoor bedoelde plekken. In het plan moet rekening worden gehouden met strategische plekken die hier ruimte aan bieden, zoals een grasveld of een parkeerplaats. In het planontwerp zijn diverse groenstroken en parkeerplaatsen opgenomen, waar in later stadium van het plan ruimte kan worden geboden aan de opvang van overtollig hemelwater, zodat de woningen in het plangebied niet worden geconfronteerd met toestroom van overtollig hemelwater.

Conclusie

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

- Het verhard oppervlak neemt toe. Deze toename van verhard oppervlak heeft geen gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem. Afvoer van hemelwater wordt volledig geïnfiltreerd in de bodem. Infiltreren van water in de bodem is goed om verdroging tegen te gaan;
- De huidige situatie m.b.t. oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen;

- De riolering zal worden aangesloten op het bestaande rioleringssysteem;
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding;

6. Milieu

Ten behoeve van beoogd woningbouwplan aan de noordrand van Austerlitz heeft Omgevingsdienst Regio Utrecht een advies opgesteld ten aanzien van de onderscheidenlijke milieuaspecten, zoals bodem, ecologie, externe veiligheid, etc. Daarnaast zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Hieronder worden de verschillende aspecten behandeld.

6.1 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Tevens kan krachtens de Bouwverordening bouw pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken.

Situatie

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale perceelsindeling weer. Per locatie wordt de bodemsituatie besproken.

Locaties in eigendom gemeente Zeist (D2083, D2170) en woningbouwvereniging (D2081)

De bodemrapportages zijn in principe tussen de 5 en 10 jaren geldig, tenzij tussentijds bodem verontreinigende werkzaamheden of activiteiten hebben plaatsgevonden. Het plangebied is de afgelopen jaren alleen gebruikt als paardenwei (niet bodembedreigend). De rapportages zouden daarom tot 2018 gebruikt kunnen worden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de aanvrager er wel rekening mee te houden dat de Omgevingsdienst met een definitief advies zal komen ten aanzien van de bruikbaarheid van de rapportages. Mogelijk dient op basis van dat advies nog nieuw of actualiserend bodemonderzoek plaats te vinden.

Ook op deze percelen hebben al diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. Het meest recente bodemrapport betreft het 'Actualisatie bodemonderzoek Schoolweg 85 en Weideweg achter nr 39 (door Greenhouse Advies, 19 juni 2014, i.o.v. Van Omme & De Groot). In dit bodemrapport worden de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken samengevat. Ter plaatse zijn de deellocales tennisbaan, grondwal, asbest in de bovengrond op het achterterrein en de creosoot opslag onderzocht. Ter plaatse van de tennisbaan zijn geen verhogingen aangetroffen. Ter plaatse van de grondwal is in 1 mengmonster PAK's sterk verhoogd aangetroffen. Ter plaatse van de creosootopslag is zintuiglijk en analytisch geen creosoot aangetroffen.

De eerder aangetroffen asbest in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) op het achterterrein is bevestigd. Het hechtgebonden asbest, dat met name in de grove fractie voorkomt, komt heterogeen voor in de bovengrond.

Ter plaatse van de brandplaats wordt in de sterk puinhoudende en zwak houtskoolhoudende bovengrond (0,0-0,3 m-mv) voor koper, lood en zink de interventiewaarde overschreden. Zintuiglijk is geen asbest aangetroffen. Ten behoeve van een mogelijke bodemsanering wordt wel rekening gehouden met eerder in 2008 aangetroffen asbestverontreiniging.

Op het terrein zijn 2 stortplaatsen aanwezig. Door middel van sleuvenonderzoek in combinatie met analyses zijn de oppervlaktes en volumes bepaald. Oppervlakte van stort 1 op het achterterrein is 702 m² (0,5-3,2 m-mv) en de omvang is 1895 m³. Oppervlakte van stort 2 op het voorterrein is 1335 m² en de omvang is 2800 m³.

In het rapport wordt geen melding gemaakt van het bodemrapport 'Indicatief onderzoek Grondwallen Schoolweg 85 te Austerlitz', door Grondslag b.v. i.o.v. dhr. J. van Rijn, 14 aug 2006, project 11050). Bij het opstellen van bijvoorbeeld een saneringsplan dient dit bestaand rapport meegenomen te worden.

In het bodemrapport van Greenhouse Advies staat vermeld dat het bevoegd gezag Wbb, de provincie Utrecht (tegenwoordig RUD Utrecht), betrokken is geweest bij de opzet van het bodemonderzoek. De RUD moet namelijk de resultaten van het bodemonderzoek (bodemrapport) beoordelen omdat reeds bij aanvang van het bodemonderzoek vaststond dat de percelen verontreinigd zijn. Ook zal de RUD het saneringsplan (en na afloop van de sanering het evaluatierapport) beoordelen in de vorm van beschikkingen.

NEN5740 onderzoek onverdachte terreindelen

Ter plaatse van de onverdachte delen is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. In de boven- en ondergrond wordt maximaal de achtergrondwaarde overschreden.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m-mv. Het grondwater ter plaatse van de bron bevat een licht verhoogd gehalte aan barium. De overige onderzochte parameters komen niet verhoogd voor.

Bodemonderzoek Houthandel Bos

Ter plaatse van het Houthandel Bos-terrein (perceelnummer D1615) aan de Hubertweg 31 te Austerlitz is in opdracht van Lithos Bouw een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en indicatief en aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage is op 10 mei 2016 opgeleverd en als bijlage 10 opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van het terrein verhogingen aan PAK en minerale olie aanwezig zijn. In de bovengrond zijn sterke verhogingen aan PAK aangetoond. Plaatselijk worden ook sterke verhogingen aan koper aangetoond. Daarnaast worden ook verhogingen aan minerale olie aangetoond (veroorzaakt door PAK). De meeste verhogingen zijn aangetoond aan de noord- en westzijde van het terrein. Elders op het terrein kunnen ook nog sterke verhogingen aan PAK worden verwacht. Derhalve kan de bovengrond van het gehele terrein worden beschouwd als sterk verontreinigd met PAK.

Er is sprake van één geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond), dat het gehele terrein beslaat. De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de bovengrondse olietanks, verhogingen aan minerale olie kunnen worden verwacht, is bevestigd. Nabij de bovengrondse olietanks is zintuiglijk geen olie waargenomen. Analytisch is een lichte verhoging aan minerale olie aangetoond, vermoedelijk veroorzaakt door een zware oliesoort.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de grondwal verhogingen aan PAK en minerale olie kunnen worden verwacht, is bevestigd. Ter plaatse van de grondwal zijn matige verhogingen aan PAK aangetoond en lichte verhogingen aan minerale olie (veroorzaakt door PAK).

Er zijn m.b.t. het onderdeel asbest vijf sleuven gegraven. Ter plaatse van de sleuven SL01 t/m SL04 bestaat de verdachte laag uit grond, ter plaatse van sleuf SL06 bestaat de verdachte laag uit puin. Ter plaatse van sleuven SL01 t/m SL02 is geen sprake van overschrijding van de interventiewaarde. Ter plaatse van sleuf SL06 is een gewogen gehalte van 610 mg/kg ds aangetoond. Hier wordt de interventiewaarde (100 mg/kg ds) wel overschreden. In de sleuven die aanvullend rondom SL06 zijn geplaatst is zowel visueel, als analytisch geen asbest aangetoond. Er is vermoedelijk sprake van een asbestnest ter plaatse van het puin. Het is niet uitgesloten dat er elders in het puin asbestnesten kunnen worden aangetroffen. Tijdens het bouwrijp maken dient men hier alert op te zijn. Ter plaatse van de grondwal zijn diverse stukjes asbestverdacht materiaal aangetroffen en in de fijne fractie van de grond is asbest aangetoond. Er is ter plaatse van de grondwal geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde.

Concluderend kan worden gesteld dat het gehele terrein van Houthandel Bos kan worden beschouwd als sterk verontreinigd met PAK. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een sanering van de verontreiniging nodig zijn. Hiervoor zal een saneringsplan moeten worden opgesteld en worden ingediend bij het bevoegd gezag. Daarnaast dient er rekening mee te worden gehouden dat er op het terrein plaatselijk een puinverharding aanwezig is waar (plaatselijk) een asbestverontreiniging in aanwezig is. Deze gronden moeten worden gesaneerd. De verontreinigde grond zal, nadat de verwachte aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld, op eigen terrein worden herschikt. Deze grond zal vervolgens worden opgehoogd met een laag grond van een halve meter dik, die voldoet aan de achtergrond waarde. Op de plek waar de verontreiniging is aangetoond is een verharding van stelconplaten aanwezig en is de verontreiniging derhalve goed afgedekt. Echter bij de ontwikkeling van het terrein zal de asbesthoudende puinlaag moeten worden afgevoerd. Dit zal eveneens moeten worden opgenomen in de planvorming. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het gaat om een asbestnest.

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie geldt dat de bodemhuishoudkundige situatie niet leidt tot belemmeringen voor het bestemmingsplan. Wanneer gestart wordt met de bouw dient in het kader van de omgevingsvergunning 'bouwen' wel te worden voorzien in (actueel) bodemonderzoek voor het gehele plangebied.

6.2 Ecologie

Ten behoeve van de woningbouwplannen is door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V. op 3 februari 2015 een ecologische quickscan met 'Nee-Tenzij-toets' uitgevoerd. De 'Nee-Tenzij-toets' was in onderhavig plan noodzakelijk omdat een klein deel van het plangebied gelegen is binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Echter, zoals aangegeven in paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 is de begrenzing van de EHS bij besluit d.d. 12 december 2016 herzien en hoeft niet langer te worden voldaan aan het 'nee, tenzij'-regime van de provincie.

Het plangebied van het dorpsplan Austerlitz bestaat uit twee deelgebieden:

- 1) bestemmingsplan 'Hart van Austerlitz': een school met twee gebouwen en voornamelijk verhard terrein;
- 2) bestemmingsplan 'Austerlitz Noord': een terrein met paardenweides, opslag van divers bouw- en sloopmateriaal en een houtzagerij.

Het plangebied grenst met de gehele noord-, oost- en westzijde aan de EHS.

Overzicht onderzoeksresultaten: soortbescherming

Op basis van de ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat naast vleermuizen (tabel-3) ook soorten uit tabel-1, -2 en -3 worden verwacht. Aangezien de herontwikkeling van het plangebied onder 'ruimtelijke ontwikkeling' valt, is een ontheffing op de Flora- en faunawet niet be-

nodig voor tabel-1-soorten; ten behoeve van een (eventuele) ontheffing op deze wet voor vleermuizen en reptielen zijn nadere onderzoeken naar deze soortgroepen benodigd.

figuur 25. Overzicht onderzoeksresultaten (bron: Rapportage 'Ecologische quickscan met Nee-Tenzij-toets, Koenders & Partners adviseurs, d.d. 3 februari 2015

	Beschermd soorten vermoed?	In welk deelgebied?	Regime Flora- en faunawet	Ontheffings- plichtig?	Nader onderzoek?
Flora	Nee				Nee
Zoogdieren	Ja	1 & 2	Tabel-1	Nee	Nee
Vleermuizen	Ja	1 & 2	Tabel-3	Ja	Ja
Broedvogels	Ja	1 & 2	Tabel-2	Niet mogelijk	Nee
Reptielen	Ja	2	Tabel-2 en -3	Ja	Ja
Amfibieën	Nee				Nee
Vissen	Nee				Nee
Overige fauna	Nee				Nee

Overzicht onderzoeksresultaten: gebiedsbescherming

Het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied, maar ligt in de nabijheid van de EHS. Het is wel noodzakelijk een procedure te starten in verband met de provinciale regelingen voor de EHS. Deze procedure is benodigd vanwege de eventuele invloed van werkzaamheden in het plangebied op de aangrenzende EHS.

Bij ontwikkelingen in het gebied zal eerst onderzocht moeten worden welke beschermde ecologische waarden daadwerkelijk in het plangebied aanwezig zijn.

Vervolgonderzoek

Naar aanleiding van voormelde quickscan is door ecologisch onderzoeksbureau aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en reptielen. Bovendien is bij het onderzoek naar reptielen tevens beoordeeld of beschermde flora aanwezig zijn in het plangebied. Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd vanaf het voorjaar 2015 tot en met het najaar van 2015. De bevindingen zijn neergelegd in de briefrapportage van 15 oktober 2015. De rapportage is als bijlage 9 opgenomen in de toelichting.

Op 20 april 2015 is een eerste onderzoek naar flora en reptielen uitgevoerd. Uit navraag is gebleken dat omwonenden in het gebied nooit een hagedis hebben waargenomen. Tijdens de onderzoeksrondes is gebleken dat het gebied redelijk intensief gebruikt wordt voor het uitlaten van honden. Daarnaast zijn tijdens de onderzoeksrondes, allen uitgevoerd met zonnig weer geen ritselgeluiden of hagedissen waargenomen. Op andere locaties (bijvoorbeeld in duingebied Kennemerland-Zuid) zijn in dezelfde week met hetzelfde weer wel hazelwormen en zandhagedissen zonnend waargenomen. Op basis van de bevindingen tijdens de onderzoeksrondes kan worden uitgesloten dat het projectgebied een leefgebied is van de levendbarende hagedis, de zandhagedis of de hazelworm.

Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. De verwachting die is beschreven in de quickscan van Koenders&Partners, dat geen beschermde flora wordt verwacht, is bevestigd tijdens de onderzoeksrondes.

Het algemene beeld dat is ontstaan tijdens de onderzoeksrondes, is dat het plangebied nauwelijks wordt gebruikt door vleermuizen. Tijdens de avondrondes zijn geen vleermuizen nabij gevels waargenomen. Ook tijdens de ochtendrondes zijn geen zwermende vleermuizen waargenomen. Het plangebied is geen onderdeel van een vliegroute.

Effectbeoordeling

Beschermd flora zijn niet aangetroffen, waardoor deze geen negatieve effecten kunnen ondervinden van de ontwikkeling. Negatieve effecten op reptielen kunnen worden uitgesloten

omdat het leefgebied niet geschikt is als leefgebied voor de zandhagedis, levendbarende hagedis en hazelworm.

Verblijfplaatsen van vleermuizen worden eveneens niet verwacht. Met de woningbouw worden geen negatieve effecten verwacht op vleermuizen.

In het rapport 'Toets ecologische hoofdstructuur bestemmingsplan Dorpsplan Austerlitz' (Dresmé&vanderValk, 27 februari 2016) worden voorwaarden opgesomd om de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS te beschermen. Aangezien de betreffende gronden krachtens het besluit d.d. 12 december 2016 van Provincie Utrecht niet langer toebehoren aan de NNN, thans EHS, zijn nadere verplichtingen ten aanzien van het gebruik of de bescherming van waarden, niet langer noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – grondwal' is het toegestaan aanplanting in een bosrand verband te realiseren. Een bosrand-verband bestaat uit struiken, die de ruimte verticaal opvult tussen de boomlaag (de boomkronen op circa 15-20 m) en de kruidenlaag (maaiveld tot 30 cm), zodat het zicht in het bos visueel wordt afgeschermd en dat de bomen minder last hebben van de wind. Ook wordt het microklimaat van het bos (dat meer gebufferd is) beter in stand gehouden, wat belangrijk is voor de vochtigheid van de bodem (en de symbiose tussen bodemschimmels en bomen) en de wortels van de bomen aan de rand van het bos. Deze rand wordt niet hoger dan 6-15 meter en bestaat uit meerdere soorten. Voorbeelden van bosrandsoorten zijn vlier, vogelkers, wegedoorn, gelderse roos, lijsterbes, vuilboom, hazelaar, meidoorn, krent en jeneverbes. Deze soorten trekken veel insecten aan die niet in het (donkere) bos voorkomen, waardoor een beter evenwicht ontstaat en schadelijke insecten onder controle worden gehouden (denk bijvoorbeeld aan sluipwespen). Ook (bos)vogels profiteren van deze insecten en de bessen die deze struiken leveren. Deze struiken kunnen vanwege de schaduw in het bos niet overleven, maar wel aan de rand. De biodiversiteit neemt met een bosrand aanzienlijk toe.

6.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is opgenomen in het op 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd ge-

zag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

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

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

Situatie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Utrecht weer. De planlocatie is indicatief aangegeven in het rood.

figuur 26. Uitsnede risicokaart provincie Utrecht (geraadpleegd d.d. 8-3-2016)



De volgende risicobronnen zijn in en in de nabijheid van het plangebied geïnventariseerd:

Risicobedrijven

Er zijn geen risicovolle Bevi-inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Voorts zijn er in het plangebied geen bedrijven bekend die op basis van andere milieuwetgeving (Vuurwerkbesluit, Activiteitenbesluit) afstandsnormen voor veiligheid kennen.

Transportroutes

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Buisleidingen

Op circa 500 meter ten zuiden van het plangebied ligt een ondergrondse buisleiding van Defensie voor het transport van vloeibare brandstoffen. Deze afstand is zo groot dat de risicocontouren van deze leiding het plangebied niet beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen en zendmasten

Het plangebied ligt niet binnen een indicatieve zone langs een hoogspanningslijn, waarbinnen geen objecten voor permanent verblijf mogen worden opgericht. Er zijn in de omgeving geen

zendmasten (GSM, UMTS, e.d.) waarvan de elektromagnetische straling het plangebied kan beïnvloeden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouwplannen. Het plaatsgebonden en groepsrisico en/of de noodzaak om dat te berekenen is niet aan de orde. Externe veiligheid staat derhalve vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.4 Geluid

Bij geluid (Wet geluidhinder) wordt onderscheid gemaakt in de geluidsbelasting ten gevolge van gezoneerde bedrijventerreinen, spoorwegen, wegverkeer en luchtverkeer. Voor deze ontwikkeling is alleen het wegverkeer relevant. Aan de overige geluidsaspecten is hier verder geen aandacht besteed.

Wettelijk kader

Wet geluidhinder (Wgh)

Geluid veroorzaakt door verkeer moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Volgens de Wetgeluidhinder liggen aan beide zijden van een weg geluidszones, een geluidzone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. Voor nieuwe woningen binnen deze geluidzone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De 30 km/uur wegen en wegen binnen een woonerf zijn niet voorzien van een geluidzone en worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder.

Bouwbesluit

In artikel 3.2 van het Bouwbesluit zijn eisen geformuleerd aan de geluidswering van de gevels van geluidsgevoelige bouwwerken. Het binnenniveau in woningen mag maximaal 33 dB bedragen. Daarnaast zijn er eisen gesteld aan de geluidwerendheid van de afscheidingsconstructies tussen de verschillende gebruiksfuncties.

Gemeentelijk geluidsbeleid

Voor het verlenen van een besluit Hogere waarden heeft de gemeente Zeist de Beleidsregel Hogere waarden vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/uur wegen op dezelfde wijze wordt onderzocht als 50 km/uur wegen. Daarnaast worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De hoogst toelaatbare geluidbelasting bedraagt 58 dB.

Situatie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen met een geluidzone, zoals omschreven in de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Wet geluidhinder. Wel is de geluidsbelasting ten gevolge van de Oude Postweg, Gramserweg en de Weideweg relevant. Dit zijn 30 kilometer wegen. De geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen dient te worden bepaald vanwege het geluidbeleid van de gemeente Zeist en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft de geluidsbelasting in 2025 indicatief berekend op 4 meter hoogte. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting in het plangebied maximaal 48 dB bedraagt. Dit is inclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder voor het stiller worden van het wegverkeer. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet wordt overschreden en dat wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid wordt eveneens gesteld dat zich geen belemmeringen voordoen, omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

figuur 27. Geluidsbelasting wegverkeer inclusief aftrek artikel 110 Wgh (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht)



De impact van de ontwikkeling op de bestaande (ontsluitings)wegen en de hieraan gelegen woningen is voor het aspect geluid beperkt.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen met een geluidzone, zoals omschreven in de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Wet geluidhinder. Wel is de geluidsbelasting ten gevolge van de Oude Postweg, Gramserweg en de Weideweg relevant vanwege het gemeentelijke beleid en een goede ruimtelijke ordening. Uit een indicatieve berekening blijkt dat de geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan 48 dB. Er wordt hiermee voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijke beleid. Op het onderdeel geluid van het wegverkeer zijn geen beperkingen en kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal een toetsing aan het Bouwbesluit plaatsvinden. Het geluidsniveau binnen mag maximaal 33 dB te bedragen. Indien de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden wordt met een standaard geluidswerevendheid van 20 dB eveneens voldaan aan het Bouwbesluit.

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied en de uitvoering van het bestemmingsplan.

6.5 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wettelijk kader

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

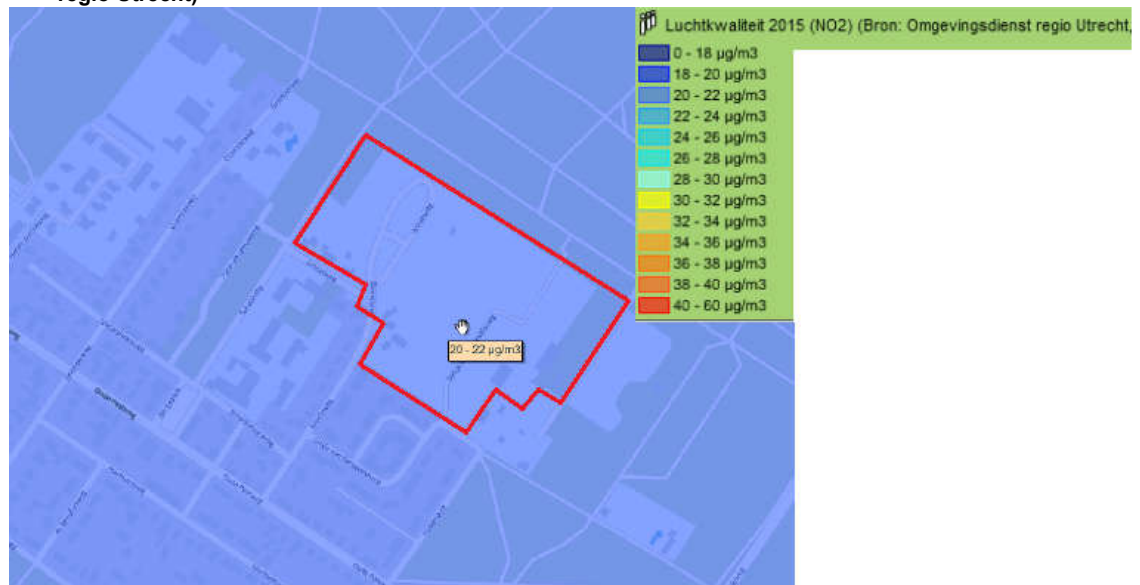
Het Besluit gevoelige bestemmingen staat het niet toe om binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen, kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen te realiseren. Indien uit onderzoek blijkt dat de grenswaarden worden overschreden dan kunnen deze bestemmingen niet worden gerealiseerd. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht. Daarnaast is het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van kracht.

Situatie

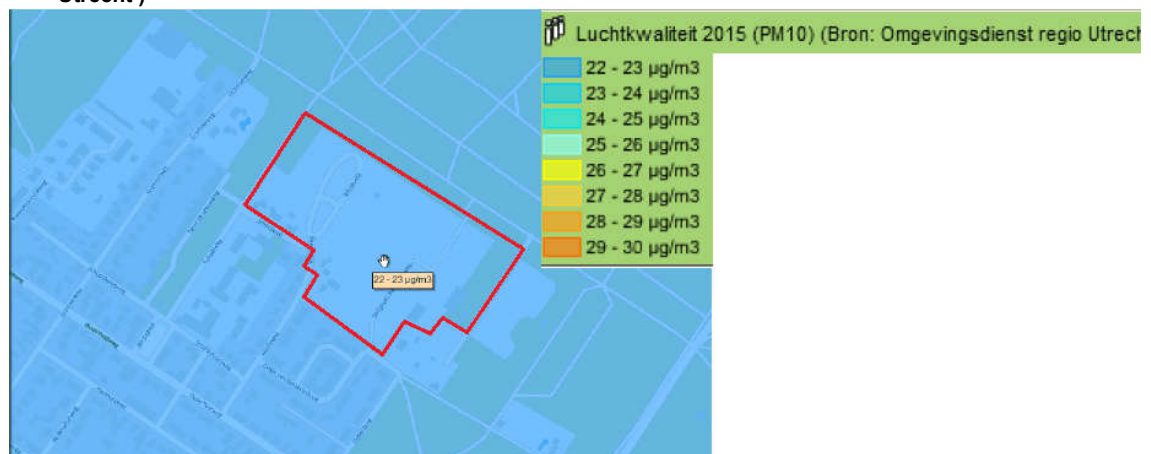
Het plan beoogt de realisatie van minimaal 104 en maximaal 132 woningen. De woningen hoeven, conform de Regeling niet in betekenende mate, niet te worden getoetst aan de grenswaarden, omdat deze ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Wel dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is gezien de omvang van het plan inzicht in dit aspect van belang.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof voor het jaar 2015 berekend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

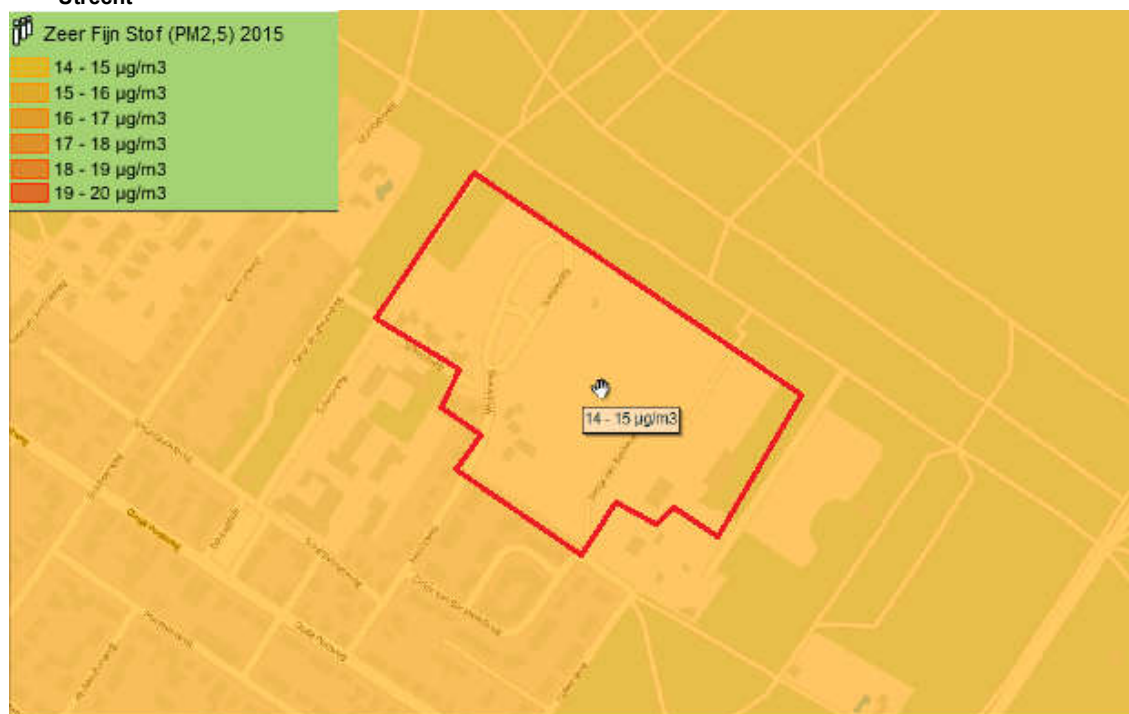
figuur 28. Concentraties stikstofdioxide in 2015: 20-22 µg/m³ (bron: milieuadvies Omgevingsdienst regio Utrecht)



figuur 29. Concentraties fijn stof in 2015: 22-23 µg/m³ (bron: milieuadvies Omgevingsdienst regio Utrecht)



figuur 30. Concentraties zeer fijn stof 2015: 14–15 µg/m³ (bron: milieuvadvis Omgevingsdienst regio Utrecht)



Uit bovenstaande afbeeldingen is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. Daarnaast wordt eveneens voldaan aan de gemeentelijke gebiedsambitie.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m³ wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m³ uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m³, wat betekent dat voor het hele plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied niet boven de 31,3 microgram per m³ uitkomt, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan. Voor zeer fijn stof wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram per m³.

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan onacceptabele concentraties stikstofdioxide en fijn stof boven de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Goed woon- en leefklimaat

Zoals omschreven brengt het beoogd bouwplan geen onacceptabele concentraties stikstof en fijnstof met zich mee. In principe is daarmee voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Desondanks is een rekentool (de NIBM-rekentool) geraadpleegd om zeker te zijn dat de toename van verkeersbewegingen niet in betekenende mate bijdragen en derhalve een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

De NIBM-rekentool is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum Infomill ontwikkeld om de effecten op de luchtkwaliteit snel in kaart te kunnen brengen.

Uit paragraaf 3.3 met betrekking tot verkeer en parkeren is gebleken dat in het geval van 136 woningen een toename aan verkeersbewegingen plaatsvindt van ca. 1.018 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde). Het bouwplan betreft minimaal 104 en maximaal 132 woningen. Naar verwachting nemen in dat geval ten opzichte van de verkeersstudie uit 2012 ook de verkeersbewegingen licht af in het gebied. Voor de volledigheid is uitgegaan van het scenario dat een verkeerstoename van 1.018 motorvoertuigen per etmaal plaatsvindt.

figuur 31. NIBM-rekentool versie 30-3-2015 (bron: Kenniscentrum Infomill, geraadpleegd d.d. 30-4-2015)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1018
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,95
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De conclusie die getrokken wordt uit de berekening van de NIBM-rekentool is dat de bijdrage extra verkeer niet in betekenende mate is wanneer sprake is van een toename van 1.018 motorvoertuigen. Geen nader onderzoek is nodig, een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Derhalve wordt er van uit gegaan dat ook bij realisatie van minimaal 104 en maximaal 132 woningen in plaats van 136 woningen, een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit.

Uit de luchtkwaliteitskaarten van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt dat de grenswaarden in het plangebied niet worden benaderd. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, ongeacht het soort functie dat hier wordt gerealiseerd.

Ook uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage extra verkeer niet in betekenende mate is. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Uit voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige woningbouwontwikkeling.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in tabel 4.

tabel 4. Minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk

Milieucategorie	MINIMALE AFSTAND (meter)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-publicatie ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, die het verlagen van de richtafstanden met één stap rechtvaardigt. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Als de werkelijke afstanden kleiner zijn dan de richtafstand uit de VNG-publicatie dan moet door middel van onderzoek onderbouwd worden dat kan worden afgeweken van de richtafstand.

Wet milieubeheer

De VNG-publicatie is een handreiking. De hierin vermelde standaard richtafstanden zijn gesteld voor bedrijfsactiviteiten per aard en omvang. In een milieuvergunning zijn voorschriften opgenomen, die zijn afgestemd op een specifieke bedrijfssituatie. Hier horen ook de werkelijke hinderafstanden bij. In het kader van de Wet milieubeheer kunnen milieuzoneringen zijn vastge-

legd tussen inrichtingen en gevoelige bestemmingen. Dit betreft voorschriften voor onder meer stank, geluid en veiligheid. Op grond van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in een milieuvergunning of in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van zijn milieuvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten. Bovenstaande geldt op vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een AMvB van toepassing is.

Situatie

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de bedrijvigheid en milieuzonering in en in de directe omgeving van het plangebied:

Bedrijvigheid

Basisschool aan de Schoolweg 16

De VNG-publicatie geeft voor scholen voor basisonderwijs een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid. Dit betekent dat er binnen 30 meter in principe niet mag worden gebouwd zonder nader geluidsonderzoek. Het nieuwe verkavelingsplan ligt niet binnen de 30 meter van de schoollocatie. Daarmee wordt voldoende afstand gehouden en vormt de basisschool geen belemmeringen.

Trefpunt Stichting Dorpshuis aan de Schooldwarsweg 19

De ruimten in het dorps huis worden voor een breed scala aan maatschappelijke activiteiten gebruikt: sporten, muziek, cultuur, feesten en vergaderingen. Een dergelijk type bedrijf wordt niet in de VNG-publicatie genoemd maar is een combinatie van een kantine, een muziekcafé en een sporthal.

De grootste afstand tot woningen volgens de VNG-publicatie is 50 meter voor het milieuaspect geluid. De afstand tot de nieuwe woningen in Austerlitz Noord is meer dan 50 meter. Daarom wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het dorps huis ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Houthandel Bos en Fred Prinsen aan de Hubertweg 31 (milieucategorie 3.1)

De VNG-publicatie geeft voor een houtzagerij/timmerwerf fabriek een richtafstand van 100 meter vanwege het milieuaspect geluid en een richtafstand van 50 meter voor het milieuaspect stof. Aan deze afstand wordt in beginsel niet voldaan. De bedrijfsactiviteiten van de houthandel worden echter beëindigd bij aanvang van het woningbouwproject. Hierdoor komt de geluidscontour te vervallen en zal ook geen sprake (meer) zijn van stofhinder.

NTKC-terrein Austerlitz aan de Hubertweg

Het kampeerterrein van de NTKC (Nederlandse Toeristen Kampeer Club) grenst aan de oostzijde van het plangebied. Tussen het kampeerterrein en de woningbouw is een strook grond opgenomen met de bestemming Bos, welke in de toekomst in gebruik genomen zal worden als tuinen van de aangrenzend te bouwen woningen. Deze strook is circa 39 meter breed. Aan de westkant van deze strook worden de nieuwe woningen gerealiseerd, in de bestemming 'Woongebied', die een breedte heeft van 35 meter. Binnen deze strook kunnen de woningen gerealiseerd worden.

In het kader van milieuzonering dient een richtafstand aangehouden te worden tussen woningen en hinderveroorzakende activiteiten. Voor de bedrijfsactiviteit kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens) (sbi-code 552) is, voor wat betreft het milieuaspect geluid, een richtafstand van 50 meter aan de orde. Bij open kampeerterreinen (grasvelden zonder begroeiing) met restauratie en speelgelegenheid wordt de bron van geluid veroorzaakt door spelende kinderen of geluid afkomstig van bijvoorbeeld een terras of zwembad. Voor de overige aspecten geldt een kortere richtafstand. Voor de aspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter en voor het aspect stof is geen richtafstand van toepassing. Het NTKC-kampeerterrein is in het vigerende bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen' echter niet aangemerkt als be-

drijfsactiviteit 'kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken). Dit in tegenstelling tot de camping De Krakeling aan de Woudenbergseweg 17 (zie paragraaf 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen'). Het NTKC-kampeertrein is daarmee niet aangemerkt als milieubelastende activiteit en kent geen beperking ten aanzien van milieuzonering.

Bovendien kan voor wat betreft het aspect geluid worden gesteld dat het feitelijke gebruik van het kampeertrein een afwijkende milieubelasting kent dan de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG (hierna: de handleiding) toekent aan de bedrijfsactiviteit kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken). De richtafstand in de handreiking houdt rekening met een bedrijfsactiviteit waarbij sprake is van een intensiever gebruik (bijvoorbeeld een familiecamping met uitgebreide faciliteiten zoals een zwemparadijs, entertainmentprogramma's, restaurant, etc.). Bij het NTKC-terrein is geen sprake van vergelijkbare activiteiten.

NTKC-terreinen in Nederland staan bekend als recreatieve verblijfplaatsen waar bezoekers komen voor de aanwezige natuur, rust en de beperkte voorzieningen. Het NTKC-kampeertrein te Austerlitz betreft een rustige natuursportcamping, bestaande uit grasveldjes die worden begrensd door boom- en struikpartijen. Er zijn geen restauratie of hinderveroorzakende voorzieningen aanwezig. De hinderveroorzakende activiteiten van het NTKC-terrein zijn derhalve minder belastend voor de omgeving dan de activiteiten waar de handleiding mee rekening houdt. Door de beperkte omvang van het kampeertrein is tevens uitgesloten dat op termijn een intensieve (familie)camping met uitgebreide, hinderveroorzakende activiteiten zal ontstaan. Daarnaast leidt de mogelijke herschikking van gronden ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding 'overige zone – grondwal' tot nadere beperking van geluidshinder.

Voorliggend bestemmingsplan houdt in ieder geval rekening met een minimale afstand van 39 meter tussen de woningen en het NTKC-kampeertrein.

Daarnaast zijn in de bestaande situatie reeds twee woningen aan de Hubertweg op zeer korte afstand gelegen (afstanden van 4 tot 18 meter vanaf de gevel tot het kampeertrein). Het kampeertrein dient in de huidige situatie dus al rekening te houden met op kortere afstand dan de beoogde bebouwing gelegen woningen. Op basis van bovenstaande motivering kan worden vastgesteld dat een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen is gewaarborgd.

Overige bedrijvigheid

- Handelonderneming J.Som de Cerff (milieucategorie 3.2) aan de Gramserweg 105 ligt op voldoende afstand van het plangebied.
- A.C.R. Caravanservice aan de Gramserweg 109 ligt op voldoende afstand van het plangebied.
- Albert Aalten Schilders B.V. aan de Schooldwarsweg 17 ligt op voldoende afstand van het plangebied.
- Manege Austerlitz (milieucategorie 3.1) aan de Gramserweg 113. Voor het bepalen van de geurbelasting en het bepalen van een goed woon – en leefklimaat voor geur geldt ten aanzien van maneges de Wet Geurhinder en veehouderij ("omgekeerde werking"). Paarden zijn dieren waarvoor in de Wet geurhinder geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld. De minimaal aan te houden afstand bedraagt van de grens van het bouwblok tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom 100 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.
- In het plangebied is een particuliere tennisbaan gesitueerd. Ten aanzien van lichthinder is dit een belangrijk aspect om te beoordelen, maar de tennisbaan verdwijnt bij ontwikkeling van het gebied. Deze speelt in de toekomstige situatie derhalve geen rol meer.

Geurhinder

Voor dit plangebied is het aspect geurhinder een belangrijk aspect om te beschouwen. Binnen een straal van 1 kilometer van het projectgebied bevinden zich echter geen veehouderijen, waardoor het aspect geur geen belemmeringen met zich mee brengt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt, wanneer de houthandel de bedrijfsactiviteiten beëindigt en de tennisbaan verdwijnt, geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.7 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van minimaal 104 en maximaal 132 woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

1. Kenmerken van het project.
2. Plaats van het project.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Onderhavig bestemmingsplan maakt realisatie van een woonwijk met minimaal 104 en maximaal 132 nieuwe woningen mogelijk, met een bijbehorende verkeerstoename van ca. 1.018 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde). Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van luchtkwaliteit.

2. Plaats van de projecten

Het dorp Austerlitz is gelegen in de zuidoosthoek van gemeente Zeist. Het plangebied ligt ten noorden van Austerlitz. Het plangebied grenst met het gehele noordelijke, oostelijke en westelijke deel aan de EHS. Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Een significante toename van verkeer is niet te verwachten, waardoor geen toename in stikstofdepositie op de beschermde gebieden verwacht kan worden. (*nb. mede afhankelijk van nader ecologisch onderzoek*) Het aantal woningen en de verkeersgeneratie draagt ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit in combinatie met de te realiseren functie van woningen zorgt ervoor dat geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

6.8 Duurzaamheid

Wettelijk toetsingskader

De wettelijke eisen aan nieuwbouw staan in het bouwbesluit. Deze eisen zijn per 1 januari 2015 aangescherpt en gelden als volgt:

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

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Sinds 1 januari 2015 is de eis voor woningen $EPC=0,4$ en in 2020 streeft men naar een $EPC = 0,0$. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Hoe te voldoen

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor het indienen van een SBK-bewijs of voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw. Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis opgenomen dat het bijbehorend ruimtelijk plan een beschrijving omvat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Aangezien het plangebied binnen het stedelijk gebied gelegen is geldt deze eis.

Gemeentelijk toetsingskader: Milieubeleidsplan 2008-2012

De Gemeente Zeist heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2012 "Milieu op de kaart", dat in november 2008 door de Raad is vastgesteld. Hierin heeft de gemeente per gebiedstype doelen gesteld aan de EPC en GPR-score van nieuwbouw projecten. Voor betreffende locatie geldt grotendeels het gebiedstype "natuurlijke buitengebieden" en gelden de volgende ambities:

figuur 32. Ambities voor gebiedstype "natuurlijke buitengebieden" uit het milieubeleidsplan 2008 - 2012 van Zeist

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	25% verscherpte EPC
GPR Gebouw score (versie 4.1)	Voldoende Woningen: 6,0 – 7,0	Goed- zeer goed Woningen 8,0 – 8,5

Voor de randen van de kern geldt het gebiedstypen "woonwijken" en gelden de volgende ambities:

figuur 33. Ambities voor gebiedstype "woonwijken" uit het milieubeleidsplan 2008 - 2012 van Zeist

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	75% verscherpte EPC tot energieneutraal
GPR Gebouw score (versie 4.1)	Voldoende Woningen: 6,0 – 7,0	Goed Woningen 8,0 – 8,5

Hoe te voldoen

Toetsing aan het gemeentelijk beleid vindt plaats op basis van een berekening met de tool GPR gebouw. Dit gebeurt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Duurzame ambities Zeist

De gemeente Zeist heeft de ambitie om een klimaatneutrale gemeente te zijn in 2050 en onderzoekt of deze ambitie aangescherpt kan worden tot een klimaatneutraal grondgebied in 2030. Om deze ambitie te halen, dienen in ieder geval de kansrijke opties voor het verduurzamen in Zeist te worden opgepakt. Eén van deze kansrijke opties ligt in het duurzaam uitvoeren van nieuwbouw. Ook de nieuwbouw van woningen binnen Austerlitz Noord biedt goede kansen om deze op een duurzame wijze in te vullen. Daarmee wordt bedoeld op duurzamer bouwen dan nu al vanwege het Bouwbesluit verplicht is.

In Zeist zijn al goede ervaring opgedaan met energiezuinige woningen. In Sterrenberg zijn al 25 energienotuloze woningen gerealiseerd: ofwel energiekosten = 0. De meerkosten bedroegen ca. 13.500,- euro per woning.

Keuzes voor duurzaamheid Austerlitz Noord

De nieuwbouw in Austerlitz Noord kan meer of minder bijdragen aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Zeist. Dit hangt af van:

Een keuze voor wel/niet aardgasloze wijk.

Wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een hogere ambitie dan het wettelijke niveau?

Welke afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer over de duurzaamheid?

Worden er gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar om te bespreken wat de mogelijkheden zijn om een duurzame wijk te realiseren. Bespreek wat de mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de ambities van de gemeente en de eisen uit het PRV. Hiervoor kan een Energievisie onderbouwing geven.

Keuze gemeente: Aardgasloze wijk

Om te voorkomen dat er gebruik wordt gemaakt van aardgas, kan worden gekozen om een aardgasloze wijk te realiseren. Vanuit de rijksoverheid is ook aangegeven dat het mogelijk wordt dat gemeenten een 'warmteplan' kunnen opstellen, waarmee de verplichting voor Stedin (netbeheerder) om een aardgasaansluiting aan te leggen, kan vervallen.

Energievisie

Door middel van een Energievisie wordt voor een gebied of voor een bouwplan met meerdere gebouwen, gekeken welke duurzame energieconcepten kansrijk zijn. Deze energieconcepten worden specifiek voor deze locatie/bouwplan met elkaar vergeleken op basis van eigenschappen en kengetallen voor: investeringen, energiekosten, CO₂-winst, comfortgevoel en andere consequenties/eigenschappen die de energieconcepten hebben, zoals ruimtegebruik. Mogelijke energieconcepten zijn: gebruik van warmtepompen met of zonder een Warmte-Koude-Opslag in de bodem, passieve bouw, zonne-systemen, houtketels en ander biomassasystemen. Verder wordt ook inzichtelijk gemaakt wat de mogelijkheden zijn voor energiebesparing door middel van isolatie, ventilatie en goede regelingen voor verwarming en koeling. Op basis van een Energievisie kan een keuze gemaakt worden voor een duurzaam energieconcept.

In het bestemmingsplan uitgaan van duurzame ambities voor nieuwbouw.

De gemeente kan als uitgangspunt kiezen, dat er vanuit wordt gegaan dat er woningen worden gerealiseerd die duurzamer worden uitgevoerd dan wat de wettelijk eis is. Mogelijke invullingen zijn dan (een deel) EPC = 0 woningen/gebouwen of Nul-op-de-meter woningen. Praktische kan dit dan als uitgangspunt genomen worden tenzij de ontwikkelaar zwaarwegende argumenten heeft.

Afspraken met de initiatiefnemer over duurzaamheid

De gemeente kan contractueel afspraken met de initiatiefnemer maken over duurzame bouw om zo aan de duurzaamheidsambitie bij te dragen. Inhoudelijk betreft het dezelfde opties als in de vorige alinea beschreven staan. Deze worden hieronder verder uitgewerkt en uitgelegd.

Gesprekken voeren met de ontwikkelaar over mogelijkheden voor duurzaamheid

Voor dit project is door gemeente en initiatiefnemers gekozen voor het continue blijven voeren van het gesprek over de verschillende duurzame opties. Op deze manier kunnen steeds de meest actuele ontwikkelingen van het plan en op het gebied van de technische mogelijkheden meegenomen worden in dit gesprek.

Energieneutraal of NOM woning?

Er zijn diverse definities in gebruik, veel gebruikte zijn:

- 1) Een energie neutrale woning, heeft op jaarbasis geen gebouwen gebonden energieverbruik, ofwel EPC = 0,0.
- 2) Nul-op-de-meter woning, wekt op jaarbasis evenveel energie op als er wordt gebruikt. Hierbij wordt niet alleen het gebouw gebonden energieverbruik meegenomen, voor bijvoorbeeld verwarming en ventilatie. Ook wordt meegenomen het energieverbruik van alle apparatuur zoals: stofzuigers, (plasma) televisies, waterbedden, vaatwassers en andere keukenapparatuur.

Duurzame nieuwbouw woningen

Nieuwbouw woningen worden steeds energiezuiniger gebouwd. Enerzijds om te voldoen aan de wettelijke eisen die volgen uit het Bouwbesluit, maar ook omdat er steeds meer interesse is om richting een energieneutrale of Nul-op-de-meter (NOM) woning te gaan. Het idee dat je geen maandelijkse energiekosten meer hebt, in combinatie met het gevoel in een duurzame woning te wonen, spreekt veel mensen aan.

Het is nu ook een goed moment, om zo energiezuinig te bouwen. In meerdere voorbeeldprojecten in Nederland is gebleken dat een energie neutrale of Nul-op-de-meter woning niet alleen technisch haalbaar is, maar ook financieel interessant kan zijn.

Financiering energiezuinig of NOM woning

Een energiezuinig of NOM-woning vergt wel hogere investeringen. Deze kunnen worden terugverdiend door de bewoners, maar de hypotheekruimte moet wel voldoende zijn. Om dit knelpunt op te lossen is de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet van kracht. Meer informatie daarover staat op de website:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/regelingen/2015/10/19/tijdelijke-ministeriele-regeling-hypothecair-krediet>.

Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren, krijgen hiervoor meer hypotheekruimte. Voor energie neutrale woningen ofwel nul-op-meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2016 tot € 27.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, onder andere een bruto minimum jaarinkomen van € 32.000,- en dat de totale hypotheek niet hoger mag zijn dan 106 % van de marktwaaarde van de woning. Uit andere nieuwbouw bouwprojecten blijkt dat er niet alleen goede technische mogelijkheden zijn om energie neutrale woningen te realiseren, maar dat de stijging van de hypotheeklasten overeenkomen kunnen komen met de daling van de energielasten. Het totaal van hypotheek en energiekosten stijgt dan niet.

Wettelijk toetsingskader

Los van de ambities zijn er ook wettelijk eisen van kracht met betrekking tot duurzaamheid. Deze eisen staan in het bouwbesluit. Deze eisen zijn per 1 januari 2015 aangescherpt en gelden als volgt:

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

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Sinds 1 januari 2015 is de eis voor woningen EPC=0,4 en in 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis opgenomen dat het bijbehorend ruimtelijk plan een beschrijving omvat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Aangezien het plangebied binnen het stedelijk gebied gelegen is geldt deze eis.

Hoe te voldoen

Toetsing aan het gemeentelijk beleid vindt plaats op basis van een berekening met de tool GPR gebouw. Dit gebeurt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Aanbod gemeente

Ter ondersteuning van duurzaam bouwen wordt GPR gebouw gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Hiermee kan initiatiefnemer inzicht verkrijgen in de kansen voor duurzaamheid en kan tevens voldaan worden aan de wettelijke vereiste inzake de MPG score.

Conclusie

Een nieuwbouwproject als Austerlitz Noord biedt goede kansen voor een duurzame wijk. In deze paragraaf zijn diverse keuzes daarvoor beschreven. Met name de opties van een aardgasloze wijk of van energiezuiniger bouwen dan wettelijk vereist. De gemeente blijft in overleg met de ontwikkelaars over deze vernieuwende opties.

7. Gebiedsgericht milieubeleid

Toepassing van milieuwetgeving draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. De milieuwetgeving zorgt er voor dat bij de ontwikkeling van functies en activiteiten voldaan wordt aan de basiskwaliteiten van de omgeving. Wat men zich echter vaak niet realiseert is dat wettelijke normen voor een minimaal toelaatbare kwaliteit staan. Ook wordt er voorbijgegaan aan het feit dat ieder gebied eigen kwaliteiten heeft. Door de wettelijke normen als enige randvoorwaarde te hanteren is er een reële kans dat ontwikkelingen in gebieden met een hoge leefkwaliteit er juist toe leiden dat er ongewild een verslechtering van deze kwaliteit optreedt.

Daarom is in het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011 gebiedsgericht milieubeleid een belangrijk uitgangspunt. Gebiedsgericht milieubeleid heeft als doel om milieukwaliteit te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gebiedsgericht beleid maakt het mogelijk om, daar waar dit gewenst of nodig is, tot differentiatie in milieukwaliteit te komen. Het motto hierbij is: “de juiste milieukwaliteit op de juiste plek”. Met gebiedsgericht milieubeleid wordt namelijk niet overal dezelfde milieukwaliteit nagestreefd, maar is het kwaliteitsniveau afhankelijk van de situatie in verschillende gebieden, zoals bijvoorbeeld een stadscentrum, een suburbane woonwijk, een bedrijventerrein of een natuurgebied.

De milieu-inzet kan daarom uiteenlopen van gebied tot gebied. Door ambities af te stemmen op de kenmerken van een gebied, kunnen de karakteristieke kwaliteiten van een gebied worden beschermd of verbeterd. Met behulp van gebiedsgericht milieubeleid worden milieuvoorwaarden en -ambities voor de ontwikkeling van specifieke gebieden vroegtijdig geformuleerd en kunnen ze gestructureerd en op het juiste moment worden ingebracht bij ruimtelijke planvorming in die gebieden.

Gebiedstypen en milieukwaliteitsprofielen

Een gebied met een typerende set van ruimtelijk-functionele kenmerken, zoals wonen of kantoren, wordt een ‘gebiedstype’ genoemd. Aan gebiedstypen kunnen toepasselijke (milieu)kwaliteitscriteria worden verbonden. Zodoende worden ambities voor bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, water of energie specifiek afgestemd op de ruimtelijk-functionele kenmerken van gebieden.

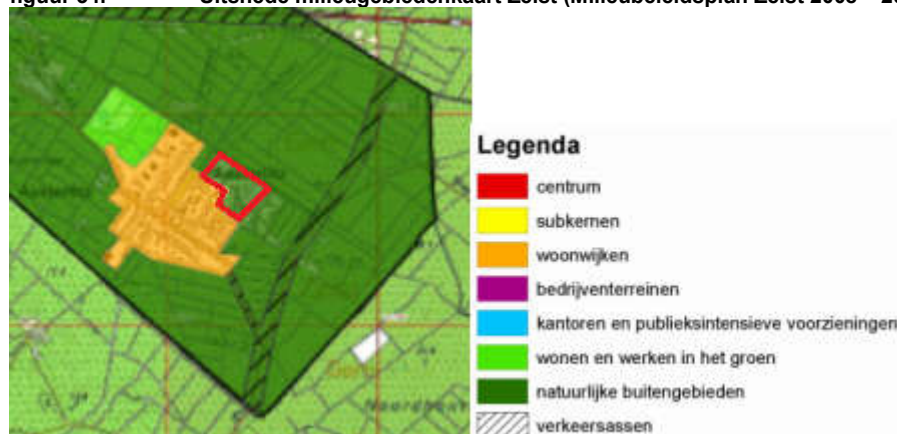
Een milieukwaliteitsprofiel is een hulpmiddel om de passende milieuambities voor een bepaald gebied samenhangend uit te drukken. Per gebied wordt de gewenste milieukwaliteit op de relevante milieuthema's aangegeven. Met het opstellen van het milieukwaliteitsprofiel ontstaat vroegtijdig duidelijkheid over de milieu-inzet – en de bandbreedte daarin – voor ruimtelijke initiatieven.

Binnen gemeente Zeist zijn de volgende gebiedstypen te onderscheiden:

- Centrum
- Subkernen
- Woonwijken
- Bedrijventerreinen
- Kantoren en publieksintensieve voorzieningen
- Wonen en werken in het groen
- Natuurlijke buitengebieden
- Verkeersassen.

In het Milieubeleidsplan Zeist 2008 – 2011 is een kaart opgenomen waar de diverse gebieden op staan afgebeeld. Onderstaande afbeelding geeft Austerlitz op de kaart weer. Het plangebied is globaal weergegeven in het rood.

figuur 34. Uitsnede milieugebiedenkaart Zeist (Milieubeleidsplan Zeist 2008 – 2011)



In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van gebiedstype natuurlijk buitengebied. Het gebied grenst echter direct aan een woonwijk. Daarnaast wordt met voorliggend bestemmingsplan een nieuwe woonwijk mogelijk gemaakt. Om die redenen wordt onderstaand getoetst aan het milieukwaliteitsprofiel en bijbehorende gebiedsambities van gebiedstype 'woonwijk'.

Gebiedstype 'Woonwijken'

figuur 35. Woonwijken (Milieubeleidsplan 2008 – 2011)



Het gebiedstype 'Woonwijken' beslaat een groot deel van het bebouwd gebied binnen de gemeente Zeist. Het betreft de woonwijken rondom het centrum van Zeist en de woonwijken in Den Dolder, Austerlitz en Huis ter Heide. Wonen in Zeist is veelal stil, groen en gezond wonen. Het bouwtype dat overwegend voorkomt is "twee lagen met een kap" (grondgebonden wonen) en er zijn relatief veel wijken uit de jaren '20, '30 en '40 van de vorige eeuw. Er zijn ook nieuwere woonwijken en er is in beperkte mate hoogbouw. In de buurtschappen Austerlitz en Huis ter Heide zijn ook kleinschalige voorzieningen aanwezig. Er is weinig dynamiek en er heerst een 'ons kent ons'-gevoel. De wijken rondom het centrum van Zeist zijn wat levendiger door de nabijheid van het centrum.

Voor dit bestemmingsplan is getoetst aan het milieukwaliteitsprofiel behorende bij gebiedstype 'Woonwijken'. Hierbij is gebruik gemaakt van het milieukwaliteitsprofiel zoals opgenomen op pagina 34 van het Milieubeleidsplan 2008 – 2011, evenals de kwaliteitsklassen van de milieuthema's zoals opgenomen in bijlage 2 van het genoemde beleidsstuk. De resultaten van de toetsing zijn neergelegd in de tabel zoals opgenomen als bijlage 11 van de toelichting.

Aan de volgende milieuaspecten wordt zowel ten aanzien van de basiskwaliteit als de gebiedsambitie voldaan:

- Geluidskwaliteit
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Langzaam verkeer – dichtheid fietsnetwerk

Ten aanzien van autoverkeer en openbaar vervoer wordt wel voldaan aan de basiskwaliteit, maar niet aan de gebiedsambitie. Aangezien voldaan wordt aan de basiskwaliteit is op grond van het Milieubeleidsplan een nadere motivatie niet noodzakelijk. Alleen wanneer voor een

project noodzakelijkerwijs naar beneden wordt afgeweken van de basiskwaliteit dient een onderbouwing plaats te vinden.

Ten aanzien van het aspect langzaam verkeer en collectieve fietsbergingen wordt niet voldaan aan zowel de gebiedsambitie als de basiskwaliteit. Dit moet worden gemotiveerd.

Ten aanzien van collectieve fietsbergingen gelden geen wettelijke minimeisen. Daarnaast is sprake van woningen waarbij de fiets op eigen terrein gestald kan worden of eventueel in een schuur. Een collectieve fietsenberging is derhalve niet noodzakelijk en bovendien niet passend in het betreffende gebied.

Wat betreft het aspect langzaam verkeer kan gemotiveerd worden afgeweken van het Milieubeleidsplan. De Oude Postweg fungeert als de buurtverzamelweg van de kern Austerlitz. Daarop zijn hogere intensiteiten (5.000 mvt/etmaal) acceptabel dan op woonstraten (2.500 mvt/etmaal). In alle scenario's blijven de verkeersintensiteiten, met of zonder toevoeging van voorliggend woningbouwprogramma, onder deze normen. De inrichting van de Oude Postweg behoeft geen andere inrichting, daarvoor blijven de intensiteiten te laag.

8. Juridische aspecten

8.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de opbouw van de overige bestemmingsplannen binnen Zeist en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding. De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit begripsomschrijvingen en regels met betrekking tot de wijze van meten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

De bestemmingsregels geven aan welke bestemmingen de gronden binnen het plangebied hebben en welke bouw-, dan wel gebruiksregels gelden voor deze bestemmingen.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Onder algemene regels worden algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, en dergelijken gegeven.

Hoofdstuk 4 – Overige regels

De overige regels van dit bestemmingsplan stellen regels ten aanzien van parkeernormen en over het aanlegstelsel. Het aanlegstelsel heeft betrekking op de benodigde omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 5 – Overgangs- en slotregels

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 het overgangsrecht behandeld en wordt de slotregel gegeven.

8.2 Plangrens

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Schoolweg. Aan de oostzijde van het plangebied is op dit moment nog het terrein van houthandel Bos gelegen. Deze zal in de toekomst verdwijnen, waardoor het plangebied in dat geval grenst aan een groen recreatiegebied met daarachter de bossen. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Kamperlinie. De zuidzijde, tenslotte, grenst aan de bestaande bebouwing aan de Weideweg.

8.3 Bestemmingen

8.3.1 Bos

De strook aan de oostkant van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en wordt bestemd als 'Bos' om te waarborgen dat hier geen bebouwing mogelijk is. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – grondwal' is het mogelijk een grondwal te realiseren.

8.3.2 Groen

De belangrijke openbaar groenvoorzieningen binnen het plangebied worden bestemd als 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, andere ondergeschikte voorzieningen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bij de bestemming behorende andere bouwwerken geeft deze bestemming bouwregels.

8.3.3 Verkeer

De woonstraten in het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wegen met ten hoogste twee rijstroken, verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, beeldende kunst.

Op of in deze gronden mogen verder geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte gebouwen voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's en telefooncellen. Voor het bouwen hiervan geeft deze bestemming bouwregels.

8.3.4 Wonen

De te realiseren woningen die grenzen aan de bestaande woningen in het gebied, worden bestemd als 'Wonen'. Hierbij wordt een bouwvlak getekend op de plek waar de woningen gerealiseerd worden. De goot- en bouwhoogte wordt aangegeven op de verbeelding, evenals het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden. Door een gedetailleerde bestemming te geven aan deze woningen, wordt zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden voor de omwonenden.

8.3.5 Woongebied

De percelen ten behoeve van de realisatie van de overige woningen zoals aangegeven in paragraaf 3.2 van deze toelichting met betrekking tot verkaveling, krijgen de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is het toegestaan vrijstaande- (ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'), aaneengesloten en twee-aaneengesloten woningen op te richten. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn toegestaan. Tot slot zijn ook andere bouwwerken toegestaan, waarvoor bouwregels staan opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Door het hanteren van een globale bestemming als 'Woongebied' wordt veel flexibiliteit geboden voor de gewenste gefaseerde ontwikkeling. Om de gewenste doorzichten naar het achterliggende bos te waarborgen, is het middels de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' niet mogelijk om aaneengebouwde woningen te realiseren. Binnen deze bestemming is het aantal woningen in de regels daarom gemaximaliseerd op 108 woningen.

8.3.6 Tuin

Op het perceel van de bestaande woning aan de Hubertweg 31 zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing. De gebruiksmogelijkheden van deze gronden worden conform de regels van het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen' overgenomen. De resterende strook met enkelbestemming 'Bedrijf', gelegen aan de rand van het perceel van de woning aan de Hubertweg 31, krijgt in voorliggend bestemmingsplan deels de bestemming 'Tuin' en deels de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak).

8.3.7 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie (hoog)

In deze gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Indien in deze zone bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,30m - mv) niet kunnen worden voorkomen, moet er nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is voor archeologisch onderzoek een ondergrens opgenomen van 100m². Ook de provincie heeft in haar advisering over de beleidsadvieskaart deze ondergrens van 100m² voor gebieden met een specifiek archeologisch belang onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m² werkbaar en doelmatig en neemt deze afwijkingsgrens over. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie (hoog)", waarin een omgevingsvergunningstelsel en een rapportageplicht (en

andere extra verplichtingen) bij een reguliere omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen is opgenomen.

9. Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers.

Om de herontwikkeling van de gronden binnen dit bestemmingsplan mogelijk te maken, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente om zo de met dit plan gemoeide kosten anderszins te verzekeren.

Uit de provinciale beleidsstukken alsmede het woningmarktonderzoek gemeente Zeist is gebleken dat behoefte is aan extra woningen. Daarnaast is gebleken dat behoefte is aan verschillende segmenten en typologieën wanneer de woningen worden gerealiseerd. In onderhavig plan is ten aanzien van de realisatie van de woningen gekozen voor gefaseerde bouw. In elke fase wordt elk type woning aangeboden. Op deze manier kunnen de plannen op tijd aangepast worden indien blijkt dat voor een bepaald soort woning minder draagvlak is.

Gelet op vorenstaande is het plan economisch uitvoerbaar.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de gemeente is behoefte aan extra woningen. Dit blijkt onder andere uit verschillende beleidsstukken en onderzoeken. Daarnaast hebben verschillende overleggen plaatsgevonden met bewoners in de gemeente Zeist. Binnen het dorp Austerlitz heeft men aangegeven dat kleinschalige uitbreiding gewenst is. Hier wordt in de bouwplannen rekening mee gehouden. Bovendien hebben reeds een aantal informatieavonden plaatsgevonden waarbij de bewoners van Austerlitz op de hoogte zijn gebracht van de inhoud en voortgang van de plannen.

Het bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' heeft de wettelijke procedure van bestemmingsplanwijziging doorlopen. In deze procedure hebben belanghebbenden hun zienswijze op het plan kunnen indienen. In totaal zijn vier zienswijzen op het plan ontvangen, welke zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen van het betreffende bestemmingsplan (toelichting, bijlage 13). Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is geen beroep aangetekend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan voor deze herziening lag van 7 juni tot en met 19 juli 2018 ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal acht zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de bijhorende Nota van Zienswijzen.

Met de formele bestemmingsplanprocedure en diverse momenten waarop bewoners van Austerlitz input hebben geleverd en op de hoogte zijn gehouden, wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende gewaarborgd.

Bijlage

Onderzoeken