

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

PALTZERWEG 203a DEN DOLDER

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.00

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPPaltzweg203a-VS01

Datum : okt 2018

Auteurs : *mRO* b.v.
Pasmaat BV

Vastgesteld d.d. : 9 oktober 2018 / besluitnr. 18RV051

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Verzoek en principe-besluit	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	4
2.	Beleidskader	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.	Randvoorwaarden - milieuaspecten	13
3.1.	Natuur	13
3.2.	Parkeren en ontsluiting	16
3.3.	Geluid	17
3.4.	Luchtkwaliteit	20
3.5.	Bodem	21
3.6.	Externe veiligheid	22
3.7.	Bedrijven en milieuzonering	23
3.8.	Duurzaamheid	25
3.9.	Water	26
3.10.	Archeologie en Cultuurhistorie	28
4.	Juridische Planopzet	31
5.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1.	Inspraak	31
5.2.	Overleg instanties	31
5.3.	Zienswijzen	31
6.	Economische Uitvoerbaarheid	32

Bijlage 1: Quicksan flora en fauna, LWM, 20 juli 2011

Bijlage 2: Actualisatie quickscan, LWM, 29 april 2014

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, 26 maart 2017

Bijlage 4: Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Paltzerweg 2013a, gemeente Zeist

Bijlage 5: Rapportage ecologische quickscan, LWM, 15 maart 2018

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek, Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, 15 november 2017

1. Inleiding

1.1 Verzoek en principe-besluit

De eigenaresse van de grond naast het perceel Paltzerweg 203 in Den Dolder heeft in december 2009 een verzoek ingediend bij de gemeente Zeist om deze – thans onbebouwde - grond te mogen bebouwen met een nieuwe woning. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch mogelijk maken van deze nieuwe woning.

De grond heeft nu de bestemming “Bos- Tuin”. Realisatie van een woning is in strijd met deze bestemming. Om realisatie mogelijk te maken, is hiertoe op 6 november 2012 (nr. 12RAAD0087) het bestemmingsplan “Paltzerweg 203A” vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld en naar aanleiding hiervan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) het besluit op 25 september 2013 vernietigd (zaaknr. 201301032/1/R2). Het besluit is vernietigd omdat:

- niet vaststond dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB niet zal worden overschreden (rechtsoverweging 10.3);
- het effect van klinkers in plaats van asfalt voor de geluidbelasting op de gevel van de voorziene woning niet berekend en diensgevolge niet meegenomen is in de besluitvorming (rechtsoverweging 11.2);
- de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren in de bestemming “Bos – Tuin” niet in omvang is beperkt en niet gemotiveerd is dat dit gelet op de te beschermen waarden op het perceel aanvaardbaar is (rechtsoverweging 13.3).

Rekening houdend met deze uitspraak is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is de eerste stap hiertoe.

Bij het bestemmen van de woning wordt aansluiting gezocht bij de in deze omgeving en het bestaande bebouwingslint reeds bestaande woningen. Omdat het perceel zowel aan de Paltzerweg als aan de Tolhuislaan is gelegen, is het bouwblok dusdanig gesitueerd dat aangesloten wordt op de bestaande situeringen van woningen, maar – gezien de op de Tolhuislaan gerichte voorgevel – vooral de situering van de woning ten noorden van onderhavig perceel als maatgevend is genomen, zonder dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van de Paltzerweg. Ook wordt de tuin aan de zijde van de Paltzerweg in stand gehouden doordat er een zone van minimaal 10 meter in acht wordt genomen die de bestemming “Bos-Tuin” krijgt. De instandhouding van het boskarakter wordt gewaarborgd via een vergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, waaronder het kappen van bomen. Hetzelfde geldt voor de tuin aan de zijde van de Tolhuislaan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft “Bosch & Duin e.o” welke op 3 februari 1997 is vastgesteld en op 16 september 1997 is goedgekeurd. De vigerende bestemming is “Bostuin (Bot)” ten behoeve van siertuinen met behoud van het boskarakter van de aanwezige houtopstanden en de natuurlijke begroeiing.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel ligt in de hoek van de Paltzerweg en de Tolhuislaan naast Paltzerweg 203. De begrenzing ligt op de kadastrale grenzen van dit perceel.



Afbeelding 1: Aanduiding plangebied op topografische kaart

In afbeelding 1 is de planlocatie schematisch aangeduid. Op de verbeelding die bij dit bestemmingsplan behoort is de exacte locatie aangegeven.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van het Rijk. Geschetst wordt hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Voorts dient te worden beoordeeld of sprake is van verstedelijking in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening). Gezien de jurisprudentie hierover is de toevoeging van één woning in de kern Den Dolder aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling. Daarmee is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de ladder.

Gezien de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt is er geen sprake van strijd met de SVIR.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in de SVIR vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Dat is gebeurd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat onder meer om nationale belangen als rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Het Barro is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden. De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De planontwikkeling ligt in het stedelijk gebied

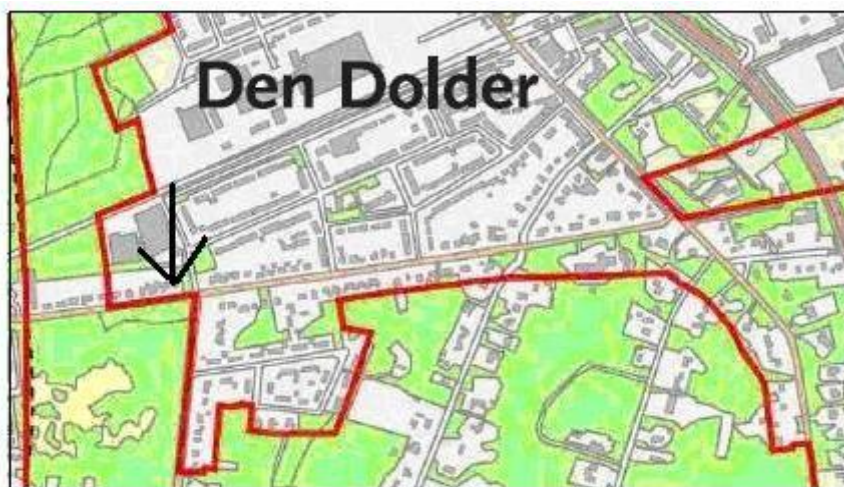
2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS: duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit.

Voor de planontwikkeling is vooral de pijler vitale dorpen en steden van belang. Hierbij worden de volgende doelstellingen genoemd:

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer.

Gezien het voorgaande past de beoogde planontwikkeling binnen het verstedelijkingsbeleid van de provincie.



Afbeelding 2: stedelijk gebied PRV met aanduiding plangebied

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Zeist

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de ‘Structuurvisie Zeist 2020’ vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat.

Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Voor Den Dolder heeft de gemeente als doel om de relatie tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Den Dolder (noord-zuidverbinding) te versterken onder andere door middel van routes, bebouwing en groen. Hiermee is bij dit plan rekening gehouden omdat de bestemming “Bos – Tuin” voldoende waarborgt dat het boskarakter, ook na realisatie van de woning, behouden blijft.

2.3.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Op 9 juli 2013 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP 2014-2023) vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. In het GVVP 2014-2023 staan de volgende items centraal:

1. De gemeenteraad heeft aan het GVVP kaders meegegeven op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. Binnen deze kaders kunnen vanuit de samenleving ideeën worden aangedragen. Vrijheid om zaken te ontwikkelen bestaat vooral op het gebied van de wegcategorisering, duurzaamheid en fietsverkeer.
2. Duurzaamheid speelt in alle onderdelen van de conceptnota een grote rol. De ‘ladder van Verdaas’¹ is richtinggevend geweest voor de vormgeving van het GVVP, OV en

¹ De Ladder van Verdaas is een verwijzing naar zeven aspecten die van invloed zijn op het verkeer- en vervoerssysteem. Dit zijn: ruimtelijke ordening, prijsbeleid, openbaar vervoer, mobiliteitsmanagement, benutting, aanpassing aan de bestaande infrastructuur, nieuwe infrastructuur.

fietsverkeer worden gestimuleerd. Duurzaam verkeer wordt gestimuleerd (elektrische laadpunten, verduurzamen gemeentelijk wagenpark, verlengen convenant slim werken slim reizen).

3. Bereikbaarheid speelt een andere belangrijke rol, vooral voor wat betreft stimulering van een goede doorstroming door een betere benutting van het wegennet. De auto wordt zeker niet weggepest: er is sprake van een win-win-win situatie met OV en fietsverkeer.
4. Veiligheid is een andere pijler van het GVVP: aandacht is er voor een goede oversteekbaarheid voor met name voetgangers.
5. Waar mogelijk worden parallellen gelegd met andere projecten die gelijktijdig worden ontwikkeld. Gedacht kan hierbij worden aan het Centrumplan, de evaluatie van het Fietsactieplan en de luchtnota.

Nabij het plangebied is de Nieuwe Dolderseweg aangewezen als hoofdweg van de 1e orde. Op deze weg gelden maatregelen zoals een snelheidsregime van 80 km/uur buiten de bebouwde kom, een afstelling van verkeersregelininstallaties waarbij prioriteit wordt gegeven aan het doorgaande gemotoriseerd verkeer en scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer. Verder is de kern Den Dolder in z'n geheel aangewezen als verblijfsgebied. Hierin heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer. In deze gebieden worden onder meer de volgende maatregelen (op termijn) nagestreefd:

- een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur binnen de bebouwde 60 km/uur buiten de bebouwde kom;
- snelheidsremmende voorzieningen;
- zo nodig instellen van verkeerscirculaties;
- in principe geldt op kruispunten: rechts heeft voorrang (in de toekomst ook fietsers);
- ten aanzien van profiel en inrichting herkenbaar (onder meer door snelheidsremmende maatregelen en het ontbreken van lengtemarkering);
- menging van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer.

Voorts zijn de Nieuwe Dolderseweg en Dolderseweg aangewezen als hoofdfietsroutes. Het beleid uit het GVVP is erop gericht om het fietsgebruik te bevorderen. De langzaamverkeerverbinding vanaf de Vijverhof, middels een brug over de N238, via het Deltapad naar het station, kan hierin een belangrijke rol (blijven) vervullen.

Het onderhavige plan heeft geen gevolgen voor de met het GVVP nagestreefde doelen.

2.3.3 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Duidelijk is dat het groen in Zeist een bijdrage levert aan cultuurhistorische waarden, natuur- en landschappelijke waarden, gebruiksmogelijkheden, beeldkwaliteit, de gezondheid van de inwoners van Zeist en de fysische kwaliteit van de leefomgeving, de leefbaarheid van buurten en de economische ontwikkeling van de gemeente. De beleidsvisie voor het groen in Zeist gaat uit van onder meer de volgende inhoudelijke beleidslijnen, welke ook van belang zijn voor onderhavig plangebied:

- Het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist;
- De verschillen per landschapstype koesteren, zichtbaar houden en versterken in beeldopbouw, soorttoepassing en in beheer;
- Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude wegen;
- Inzetten op bomen en lanen als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist;
- Het bevorderen van het doorlopen van landschappelijke structuren in de directe woonomgeving van mensen;
- Het koesteren, behouden en versterken van het Zeister profiel van bomen in gras als typisch Zeister kenmerk;
- Maximaal ruimte bieden voor gebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden, en bij voldoende ruimte verschillende groenfuncties combineren middels zonering;
- De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt;
- Bij voldoende ruimte natuurontwikkeling en –beleving in de woonomgeving bevorderen;
- Het belang van de privé tuinen voor de groenstructuur benadrukken.

Om het groene karakter zoveel mogelijk in stand te houden , is ervoor gekozen om de woning zover mogelijk van de Paltzerweg te leggen. Via de bestemming 'Bos- Tuin' is voldoende gewaarborgd dat het boskarakter, na realisatie van de woning, behouden blijft. Het hierin opgenomen vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden waarborgt – voor zover mogelijk – dat de bestaande natuurwaarden in stand kunnen blijven. Weliswaar verdwijnt in het “middengebied” en in het noordelijke gedeelte van dit perceel groen maar de groene zichtlijnen die nu aanwezig zijn blijven in stand. Ondanks dat het een privétuin betreft is het van belang dat het boskarakter in stand wordt gehouden.

2.3.4 Woonvisie

De gemeenteraad van Zeist heeft in april 2013 de Woonvisie 2013-2015 vastgesteld.

De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een woningaanbod waarin alle woonvormen beschikbaar zijn, dus ook woningen voor starters en studenten, ouderen etc. Zo wordt genoemd dat woonhuizen moeten worden omgezet naar leefhuizen, dus levensloopbestendig moeten zijn. Verder wordt nieuwbouw aangemoedigd maar wel met oog voor de kwaliteit van de woonomgeving. Onderhavig plan voldoet op dit punt aan de woonvisie. De woning wordt in het groen ingepast. Het plan biedt via de bestemming “Bos - Tuin” voldoende waarborg dat het boskarakter van de tuin behouden blijft. Omdat de woning niet in het topsegment zal worden toegevoegd, ontstaat een kans voor de groep woningzoekenden die willen doorgroeien in een woning, waarbij deze woning ook levensloopbestendig zal worden uitgevoerd. Hierdoor zal de woning ook zeer geschikt zijn voor jongere senioren. Voorliggend plan is niet in strijd met de Woonvisie. De nieuwe woning zal levensloopbestendig en duurzaam zijn en voegt weer een nieuwe woning toe aan Den Dolder.

2.3.5 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan ‘steunt’ op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een woningbouwopgave. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieuopgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen.

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies.

De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Uit bijgaande figuur blijkt dat het plangebied als gebiedstype 'woonwijken' is aangewezen en bovendien is voorzien van de aanduiding 'verkeersassen'.



Afbeelding 3: Gebiedstypen volgens het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011

Voor wat betreft de aanduiding 'verkeersassen' betekent dit dat rekening gehouden moet worden met de grotere invloedssfeer van het verkeer. Door hier ruimere milieunormen te hanteren, kan, door de afschermende werking van de bebouwing, de leefkwaliteit in het gebied daarachter juist hoger zijn.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan.

2.3.6 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging.

Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inzijsgebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

Voor een beschrijving van de wateraspecten in het plangebied wordt verwezen naar de ‘waterparagraaf’ in paragraaf 5.6 van deze plantoelichting.

3. Randvoorwaarden - milieuaspecten

3.1. Natuur

3.1.1 Algemeen

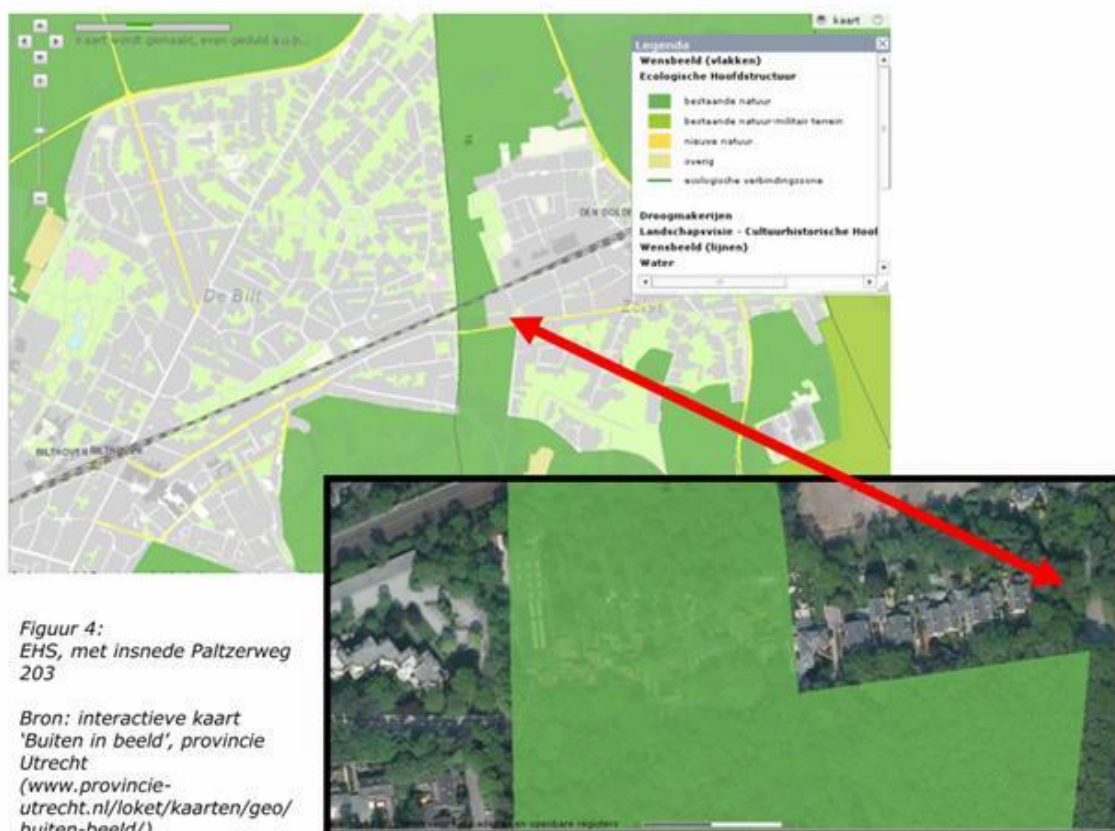
Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). Met deze wetten zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelgebied en het gemeentelijk beleid.

3.1.2 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Hierdoor vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatricht-lijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte resp. de Provinciale Structuurvisie. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in EHS-gebieden en belangrijke weidevogelgebieden plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Oostelijke Vechtplassen op circa 7 km van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de planontwikkeling, zijn er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten. Een vergunning volgens de Natuurbeschermingswet is niet nodig.

Het plangebied maakt geen deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur en deze heeft in Utrecht ook geen externe werking. Hiermee zijn de regels voor de EHS niet van toepassing.



Afbeelding 4: Ecologische Hoofdstructuur

3.1.3 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet is gericht op de duurzame instandhouding van soorten in hun natuurlijke leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is hiervoor van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijden dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat men nadelige gevolgen voor de flora- en fauna zoveel mogelijk dient te voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten en dieren geldt de zorgplicht ook als een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Voor alle tabel 1 soorten die in het plangebied voor kunnen komen, geldt een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen en wanneer sprake is van bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik, of van werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Het ecologische adviesbureau LWM heeft in juli 2011 een onderzoek uitgevoerd naar de ecologische waarden. Dit onderzoek is in 2011 uitgevoerd en in 2014 geactualiseerd. Het onderzoek en de actualisatie daarvan zijn als Bijlage 1 en 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.



Afbeelding 5: Zicht vanaf de Tolhuislaan/Paltzerweg op het plangebied (bron: google)

Op basis van het bronnenonderzoek en de veldinventarisatie is geconcludeerd dat de planlocatie op zichzelf geen bijzondere ecologische waarde heeft en geen tot weinig beschermde soorten aan deze locatie verbonden zijn voor hun vaste rust- en/of verblijfplaats. Een uitgebreid onderzoek per soort is daarom niet noodzakelijk geacht.

De verwachting is dat de bouw van de nieuwe woning geen nadelige invloed zal hebben op de (mogelijke) aanwezige flora en fauna. Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen. De aanwezige bomen op het perceel zijn niet geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De reden hiervoor is dat de bomen daarvoor te jong en te gaaf zijn. De aanwezige bomen hebben geen geschikte kieren, spleten of holtes waarin vleermuizen zich zouden kunnen ophouden. Onderzocht is ook of in het plangebied sprake is van een populatie hazelwormen die zich hier hebben gevestigd, dan wel hun leefgebied hebben. Op het perceel zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat dit het geval is.

Dat was ook te verwachten, aangezien de onderlaag van het perceel al jaren vrij is gemaakt van bladeren en planten. De hazelworm zal zich daardoor eerder vestigen binnen de nabij gelegen ecologische zones.

Omdat er naast vogels geen beschermde soorten in het projectgebied zijn aangetroffen en het gebied daartoe ook niet geschikt lijkt, en omdat verstoring van de vogels door de werkzaamheden niet wordt verwacht, hoeft er voor aanvang van de geplande werkzaamheden geen ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.

Tijdens het broedseizoen van vogels worden geen werkzaamheden uitgevoerd en voor het starten van de werkzaamheden wordt een controle uitgevoerd op de aanwezigheid van bewoonde nesten. Bij de actualisering in mei 2014 bleek dat de situatie niet is gewijzigd en er vanuit ecologisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het ontwikkelen van de nieuwe woning. Er is geen ontheffing nodig.

3.2. Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en naast de mogelijkheid van een garage zullen op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de, binnen de gemeente Zeist gehanteerde, parkeernormen.

De ontsluiting van het perceel zal geschieden aan de Tolhuislaan omdat deze weg rustiger is dan de Paltzerweg. Parkeren en ontsluiting zijn opgenomen aan de noordzijde van het perceel in de bestemming "Bos - Tuin", waar de aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen. Overigens geldt voor beide wegen een 30-km regime waardoor de verkeersveiligheid niet in gevang komt.

Tabel 8 Parkeernormen bij woning

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Uitgangspunt bij het hanteren van de parkeernormen is dat het aantal parkeerplaatsen overeenstemt met de (verwachte) parkeerbehoefte. Bij nieuwbouwprojecten (uitleg) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers. Hetzelfde geldt voor nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding). In het verleden zijn, gebaseerd op het toen bestaande autobezit, krappere parkeernormen gehanteerd. De bovenstaande tabel geeft ook aan welke parkeernormen in de toekomst gehanteerd zullen worden bij dergelijke projecten.

3.3. Geluid

3.3.1. Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan alleen doorgang vinden als er een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.
- De bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid veroorzaakt door weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB. De maximaal te ontheffen waarde bedraagt 63 dB voor het wegverkeer en 68 dB voor raillawaaï.

Door Groenewold Natuur&Milieu zijn diverse geluidsonderzoeken uitgevoerd die hierbij als ingelast dienen te worden beschouwd. De laatste versie van maart 2017 is beoordeeld door de Omgevingsdienst en akkoord bevonden. Het meest recente onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en maakt deel uit van de toelichting.

3.3.2. Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Zeist heeft geluidbeleid vastgesteld. Het beleid is erop gericht om zoveel mogelijk te voorkomen dat hogere grenswaarden nodig zijn. Als de maatregelen onvoldoende effect sorteren moet er een hogere grenswaarde vastgesteld worden om de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan doorgang te kunnen laten vinden.

3.3.3. Uitkomsten akoestisch onderzoek en toetsing aan Wet geluidhinder en geluidbeleid

Het plan is gelegen binnen de zone van de spoorbaan Utrecht-Amersfoort. De tussenliggende bebouwing (voormalig Overtoomterrein) schermt het plangebied grotendeels af. De berekende geluidbelasting voldoet op alle gevels aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=55$ dB op basis van de Wet geluidhinder.

Het plan is gelegen op de hoek van de Paltzerweg en de Tolhuislaan. Op beide wegen bedraagt de maximum snelheid 30km per uur. Daarmee is er geen zone op basis van de Wet geluidhinder. Het geluidbeleid van de gemeente Zeist vraagt echter wel een beoordeling van de geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het verkeersmodel van de gemeente Zeist zijn de verkeersgegevens bepaald. In overleg met de gemeente en de ODRU is gekozen voor peiljaar 2027 als maatgevend jaar. De maatgevende etmaalintensiteit bedraagt dan 3.601 en 2.171 mvt/etmaal voor resp. de Paltzerweg en de Tolhuislaan. Dit is inclusief het extra verkeer vanwege de invulling van het Overtoomterrein.

De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt vanwege het weg-verkeer op de Paltzerweg maximaal $L_{den}=50$ dB op 1.5 en 4.5m en $L_{den}=51$ dB op 7.5m hoogte en na aftrek ex. art. 110 Wet geluidhinder. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde op de zuidgevel van de woning overschreden met 2-3 dB. Op de andere gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet efficiënt en doelmatig te treffen. Verder voldoet de geluidbelasting van zowel weg- als railverkeer op de begane grond aan de noord-, oost- en westzijde aan de voorkeursgrenswaarde, waarmee er een geluidluwe buitenruimte aanwezig is. Op de verdieping zijn eenvoudig maatregelen te treffen om te voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de beleidsregel hogere waarden Wgh.

De vereiste karakteristieke geluidwering van de zuidgevel bedraagt $GA;K=22-23$ dB, conform het gemeentelijke geluidbeleid. Voor de overige gevels is het advies uit te gaan van een karakteristieke geluidwering van $GA;K=20-22$ dB, zoals vermeld is in Ta-bel 4.

Het geluidaspect vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

3.4. Luchtkwaliteit

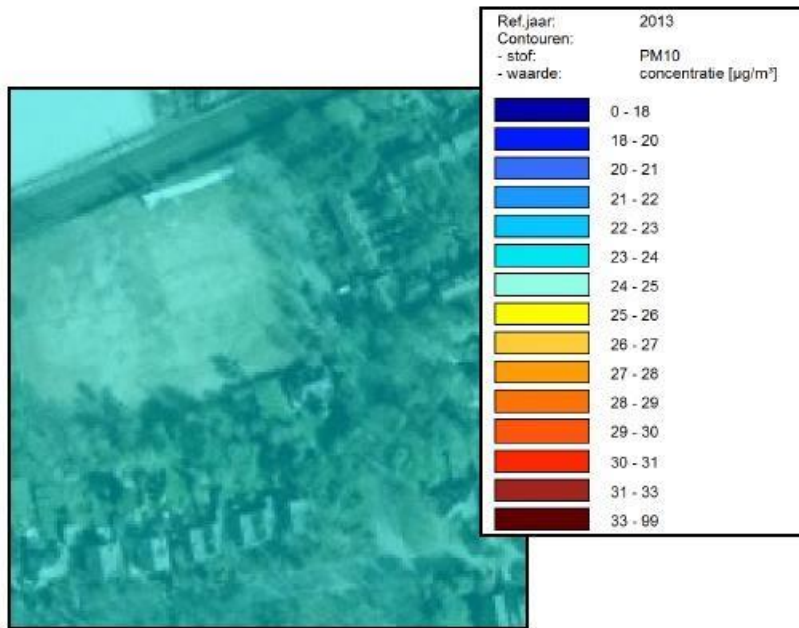
Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van één woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.4.1. Luchtkwaliteitsituatie

De Gemeente Zeist hanteert als uitgangspunt dat binnen de zone van 100 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een gebiedsontsluitingsweg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd.





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 concentraties fijn stof in het plangebied circa 24 tot 25 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied bedragen maximaal 28 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

De ontwikkeling van de beoogde uitbreiding draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.5. Bodem

3.5.1. Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.2. Beoordeling bodemsituatie

Van het plangebied zelf zijn geen bodemonderzoeken bekend. Ter plaatse van de direct naastgelegen percelen aan de Paltzerweg 195-203 is in 1993 ten behoeve van de bouwaanvraag wel een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen relevante verontreinigingen aangetoond.

Uit topografische kaarten vanaf 1911 blijkt dat het plangebied altijd onbebouwd is geweest en in gebruik is geweest als bos. Er zijn geen aanwijzingen dat zich binnen het plangebied een puntbron voor bodemverontreiniging bevindt of heeft bevonden, behoudens een gedempte sloot. Deze sloot is echter gelegen op de grond waar de bostuin in stand wordt gehouden en niet waar de woning zal worden opgericht. Deze situatie wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. Verder wordt, op basis van de bij de Milieudienst bekende gegevens uit het bodemarchief en het bedrijvenarchief, geen instroom verwacht van bodemverontreiniging afkomstig vanuit de directe omgeving. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw dient nader onderzoek plaats te vinden naar de kwaliteit van de bodem.

3.5.3. Conclusie

Het plangebied kan als onverdacht voor bodemverontreiniging worden beschouwd. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

3.6. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

Het Bevi-bedrijf dat het meest dichtstbij de planlocatie is gelegen is de Remia-fabriek. De Bevi-zone is op bijna 400 meter van het plangebied gelegen wat ruim voldoende is.

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

3.7. Bedrijven en milieuzonering

3.7.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van onaanvaardbare 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 onaanvaardbare 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 Gemeente 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 onderstaande tabel.

Tabel 1: Minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk

MILIEUCATEGORIE	MINIMALE AFSTAND (in meters)
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-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het 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.

3.7.2. Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. Ten noorden van het plangebied bevindt zich op ca. 122 meter een spoorweg en in de omgeving zijn zowel bedrijven als woningen aanwezig. De omgeving van dit plangebied is aan de hand van het Bedrijveninformatiesysteem van de Omgevingsdienst Regio Utrecht en Google Maps Nederland gecontroleerd op de aanwezigheid van bedrijven.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

Paltzerweg 159

Op Paltzerweg 159 bevindt zich het bedrijf Boekbinderij Patist BV. De richtafstand van een boekbinderij tot woningen bedraagt op basis van de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” minimaal 30 meter, in een rustige omgeving, voor geluid en geur. Het bedrijf ligt op voldoende afstand (ca. 240 m van perceel tot perceel).

Paltzerweg 183,

Op Paltzerweg 183 zit het bedrijf Jts Reklame. De richtafstand tot woningen bedraagt op basis van de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” minimaal 10 meter, in een rustige omgeving, voor geluid. Het bedrijf ligt op voldoende afstand (ca. 112 m van perceel tot perceel).

3.7.3. Conclusie

De bedrijven liggen op voldoende afstand van de planlocatie. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten voor het bestemmingsplan Paltzerweg 203a.

3.8. Duurzaamheid

3.8.1. Energie

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). Per 1 januari 2015 zijn de wettelijke vereisten als opgenomen in het Bouwbesluit verder aangescherpt. Zo bedraagt de EPC eis voor woningen vanaf deze datum 0,4. Daarnaast gelden thans isolatiewaarden per onderdeel van de (buiten)schil (dak 6,0 m² K/W, gevel 4,5 m² K/W, vloer 3,5 m² K/W) . De aanvraag Omgevingsvergunning zal hieraan gaan voldoen.

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

In 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 beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (4 februari 2013) is opgenomen dat in de toelichting van ruimtelijke plannen inzichtelijk moet worden gemaakt op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

Programma Zeist Duurzaam 2012-2016

Het Programma Zeist Duurzaam 2012-2016 heeft niet de status van beleid, maar middels dit programma wil de gemeente een bijdrage leveren aan een duurzame gemeente. De ambitie is om lokale flora en fauna te versterken en te komen tot duurzaam waterbeheer. Van belang is hierbij om te komen tot een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling, waarbij de EPC niet alleen dient te worden behaald (dit is wettelijk immers reeds voorgeschreven) maar ook om te stimuleren dat duurzaam wordt ontwikkeld door het gebruik van duurzame materialen, te zorgen voor voldoende infiltratiemogelijkheden van water in de bodem en ervoor te zorgen dat flora en fauna – waar mogelijk – wordt beschermd, los van de wettelijke plicht hiertoe.

3.8.2. Bouwplan

Om te voldoen aan de wettelijke eisen dient er een EPC berekening en MPG berekening bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen ingediend te worden. Hiervan is dan ook pas sprake in de fase van vergunningverlening. Daarnaast worden geen uitlogende materialen gebruikt en zal de woning zo duurzaam mogelijk worden gemaakt, waarbij het GPR-gebouw wordt toegepast met minimaal een cijfer 7 maar met een streven naar een cijfer 8. Middels de bestemming 'Bos - Tuin' wordt het boskarakter op het perceel beschermd. Het erf kan worden gebruikt voor infiltratie van regenwater in de bodem.

3.9. Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken. Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater.

Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. Zoals reeds in het Waterplan Zeist (2004) is aangegeven vervult het water in Zeist een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie geldt om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord.

De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

3.9.1. Relatie met het plangebied en digitale watertoets

Het watertoetsproces voor het project paltzerweg 203a is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

3.9.2. Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht of de Provincie Zuid-Holland (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan, Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP), Milieubeleidsplan).

Basisprincipes omgaan met water:

- *Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)*
- *Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)*
- *Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)*

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur.

Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. 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.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

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

- Het verhard oppervlak neemt toe met 250 m². Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave is.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie of rioolpersleiding

Afvoer hemelwater

Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd via het rioolsysteem

Boringsvrije zone

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Bilthoven. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Bilthoven. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Zeist. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning.

Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in art. 19 tlm 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond-, en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (art. 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

3.10. Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

In 2006 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het plan is getoetst aan het archeologiebeleid van de gemeente Zeist. Conform het archeologiebeleid van de gemeente geldt dat in een zone met lage verwachting archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden indien sprake is van ingrepen groter dan 10 ha en dieper dan 30 cm - maaiveld. In de zone langs de Paltzerweg geldt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.



Afbeelding 7: Uitsnede archeologische beleidskaart met uitsnede legenda

Indien bij de werkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen is de vinder (conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988) verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag, de Minister OCW ((in deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Om praktische redenen dient een vondstmelding te worden gedaan bij de gemeente Zeist.

Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat 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.

Cultuurhistorische waarden, waardevol en waardevast

Over het algemeen wordt bij het inventariseren van cultuurhistorische waarden onderscheid gemaakt tussen waardevaste en waardevolle elementen. Waardevaste elementen hebben een beschermde status en zijn op basis van de Monumentenwet of gemeentelijke verordening aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Waardevolle elementen zijn daarentegen niet formeel beschermd, maar kunnen een bijzondere karakteristieke of geschiedkundige waarde hebben en van belang zijn als cultuurdrager.

Het plangebied bevindt zich direct naast de Biltsche Duinen. Tot ver in de 20^{ste} eeuw was de Paltzerweg een onbebouwde weg, midden over de heide. In de jaren '50 van de vorige eeuw is aan de noordzijde van de Paltzerweg een eerste (bescheiden) rij met bebouwing ontstaan. De lintbebouwing direct aan weerszijden van het plangebied is in de jaren '90 gerealiseerd. Daarbij is het plangebied onbebouwd gebleven.

De oorspronkelijke landschappelijke opzet van het terrein, als onderdeel van het heidegebied is echter niet meer te herkennen. Cultuurhistorie levert geen belemmering op voor het plan.

4. Juridische Planopzet

De woning wordt mogelijk gemaakt via de bestemming 'Wonen'. Ten zuiden en oosten van de bestemming 'Wonen' is de bestemming 'Bos - Tuin' opgenomen. Deze bestemming is gericht op de bescherming van het boskarakter. In de bestemming 'Bos -Tuin' is tevens de aanduiding 'Ontsluiting' opgenomen. Die aanduiding is opgenomen om te waarborgen dat het ontsluiten van het perceel en het parkeren uitsluitend daar plaats kan vinden. Dit bestemmingsplan is overeenkomstig de RO standaarden 2012 opgesteld.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Inspraak

Gezien de aard en omvang van de met dit plan voorziene ontwikkeling, is geen inspraak gehouden.

5.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 augustus 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In die periode is door vier reclamanten een zienswijze ingediend. In de Nota van Zienswijzen die is opgenomen in de bijlage, zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen.

6. Economische Uitvoerbaarheid

De Wro en het Bro schrijven voor dat inzicht dient te bestaan in de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De ontwikkeling van het onderhavig plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling. Voor de gemeente zijn aan de realisatie geen kosten verbonden, behoudens de kosten voor het begeleiden en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. De kosten voor de begeleiding en het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan vallen onder de legesverordening. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Om invulling te geven aan het bestemmingsplan zijn ingrepen of maatregelen in het omringende (openbaar)gebied nodig, welke kosten voor de gemeente met zich meebrengen. De Tolhuislaan dient aangepast te worden in verband met de nog aan te leggen inrit. De gemeente en initiatiefnemer hebben hierover afspraken gemaakt door middel van een anterieure overeenkomst, waarin ook aandacht is besteed aan mogelijke planschade.

Gezien het voorgaande hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd. Verder wordt het plan financieel-economisch uitvoerbaar geacht.