

Ruimtelijke Onderbouwing

Wijzigingsplan Dr. J.C. Boswijklaan 10 te Den Dolder

Planologische wijziging op grond van de Wro artikel 3.6 lid 1 onder a Wro

Rapportnummer: 003/06Zeist/RBr/172.14

Rijpwetering, februari 2014

Interregion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

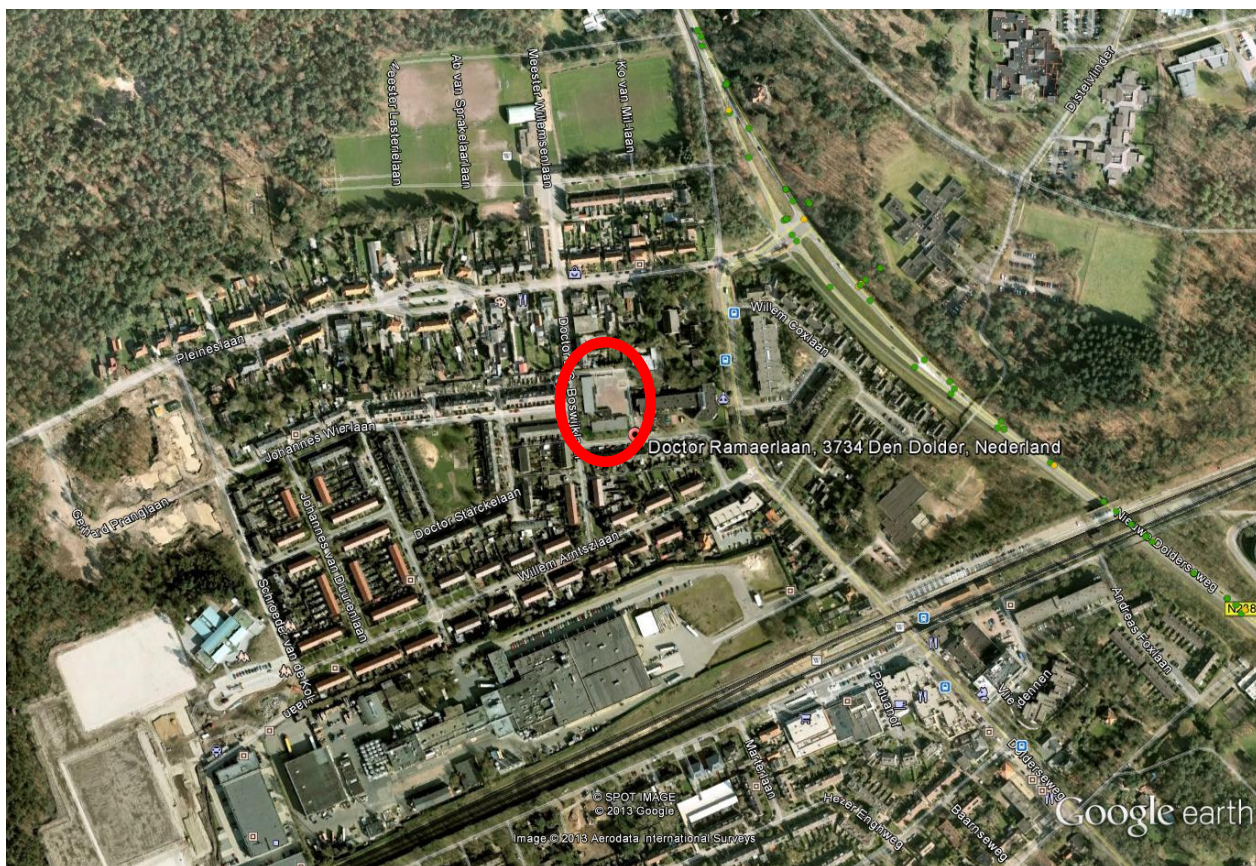
Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

Tel. 071 – 341 79 73

Fax 071 – 341 79 70

bredewold@interregion.nl

www.interregion.nl



- Bron Google earth

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing	4
2. Omschrijving project	5
2.1 Historie	5
2.2 Ruimtelijk	5
2.3 Functioneel	6
2.4 Initiatiefnemer	6
3. Huidig Beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Regionaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	8
4. Ruimtelijke onderbouwing project	12
4.1 Planologische onderbouwing	12
4.2 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project	12
5. Onderzoek	13
5.1 Inleiding	13
5.2 MER Milieueffectrapportage	13
5.3 Verkeer	13
5.4 Milieu	14
5.4.1 Geluid	14
5.4.2 Ecologie	15
5.4.3 Luchtkwaliteit	18
5.4.4 Bodem	20
5.4.5 Water	21
5.4.6 Archeologie	24
5.4.7 Duurzaamheid / energieprestatie	26
5.4.8 Externe veiligheid	28
5.4.9 Milieubelastende activiteiten	29
7. Belemmeringen project	33
7.1 Kabels en leidingen	33
7.2 Privaatrecht	33
8 Economische uitvoerbaarheid	34
8.1 De economische uitvoerbaarheid	34
9.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlage

- Schetsontwerp
- Akoestisch onderzoek weg-railverkeer hoek Dr. J..C, Boswijklaan- Dr. Ramaerlaan van Agel d.d. 16 juli 2013.
- Quick scan Flora- en Faunawet hoek Dr. J..C, Boswijklaan- Dr. Ramaerlaan van Agel d.d. 16 juli 2013.
- Verkennend Bodemonderzoek van Amos d.d. 6 mei 2010
- Watertoets
- Omgevingsonderzoek Milieubelastende activiteiten Dr. J..C, Boswijklaan- Dr. Ramaerlaan van Agel d.d. 11 november 2013

1. Inleiding

1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing

In opdracht van Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn BV, hierna 'initiatiefnemer' genaamd, heeft de Interegion Groep de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van Planologische wijziging van bestemming maatschappelijk naar bestemming W-GS gestapelde woningen opgesteld.

De Ruimtelijke Onderbouwing en bijgaande milieuonderzoeken dienen de basis te vormen voor het Wijzigingsplan Dr. J.C. Boswijklaan 10 te Den Dolder op grond van de Wro artikel 3.6 lid 1 onder a Wro.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing, heeft betrekking op het perceel, liggend aan de Dr. J.C. Boswijklaan/Dr. Ramaerlaan te Den Dolder, kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Zeist sectie A nummer 3663 en 3664 welk thans in eigendom zijn de gemeente Zeist.

De kadastrale percelen zijn gezamenlijk 3.170m² groot, bestaande uit perceel H 3663 van 2.850m² en H3664 van 320m².

De locatie was bebouwd met een school, deze bebouwing bedroeg 1.150m² en circa 1.400m² was verhard. Thans is de locatie onbebouwd.

De eigenaar/initiatiefnemer is voornemens om, na wijziging van de bestemming, een appartementengebouw van 30 eenheden in twee lagen met een kap tot drie lagen met een kap te realiseren. Het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast. Onderhavig rapport moet hier voor de planologische basis geven.

Ten behoeve van de locatie hoek Dr. Ramaerlaan/Dr. J.C. Boswijklaan is een wijzigingsbevoegdheid, gekenmerkt als wijzigingsgebied 7 opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

Onderhavig plan correspondeert met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.



Impressie vanaf Dr. Boswijklaan

2. Omschrijving van project

2.1 Historie

Het gebied rond de huidige Ernst Sillem Hoeve staat op heel oude kaarten al aangeduid als Den Dolder (langs de latere Soestdijkerstraatweg, nu de N234). Het was een veengebied waar turf gestoken werd en waar een trekvaart genaamd Praamgracht langs de weg liep. “Dolder” betekent zoiets als gracht, of poel. De hofstede/herberg die in vroeger eeuwen op die plek stond heette ook Den Dolder. In 1862 kwam er een verharde grindweg van het Witte Kerkje in Huis ter Heide naar de Soestdijkerweg, betaald door particulieren uit Zeist. Vanaf 1863 reden er treinen over van Utrecht naar Amersfoort. In 1895 ontstaat hier de “stopplaats Dolderscheweg”. In 1902 vestigde Christoph Pleines zijn zeepfabriek “De Duif” langs de spoorlijn, op het terrein van (nu) Remia. Een paar jaar later vestigde het Willem Arntsz Huis uit Utrecht hier een buitenkolonie voor de zorg voor psychiatrische patiënten, en in de jaren daarna werden steeds meer paviljoens en gezamenlijke voorzieningen gebouwd. Zo kwamen er ook villa's voor de doktoren, en dienstwoningen voor het personeel langs de Dolderseweg, de Boerderijlaan, het Berkenlaantje en het huidige Deltapad. Ook hier ontstond dus een soort kolonie.

Christoph Pleines zat in de gemeenteraad en stelde de naam “Duivenhorst” voor, maar de raad van Zeist stelde in haar vergadering van 1 februari 1912 de naam “Den Dolder” vast. Datzelfde jaar kwam er ook een eerste postkantoortje naast de ingang van de fabriek.

Locatie

In 1963 verhuist de Hazenboschschool naar de Dr. J.C. Boswijklaan. In 2012 wordt deze school na een lange tijd leeg te hebben gestaan gesloopt. Neven gelegen aan de Dr. Ramaerlaan is een verzorgingshuis. De locatie ligt in de oksel van de N238 en het spoor Utrecht-Amersfoort.

2.2 Ruimtelijk

De initiatiefnemer is voornemens een appartementengebouw op te richten op de locatie van de voormalige Hazenboschschool. De voorgevel is georiënteerd op zowel de Dr. Ramaerlaan als de Dr. J.C. Boswijklaan.

Aan de Boswijklaan en de Ramaerlaan bestaat het appartementengebouw uit twee bouwlagen met een kap met in tussenliggende gedeelte drie bouwlagen met een kap. De kap wordt vormgegeven door een terug liggende laag. Zo ontstaat een overgang tussen het nieuw op te richten gebouw en de omliggende grondgebonden woningen en het verzorgingstehuis.

Als onderlegger van de voetprint voor het appartementengebouw fungeert de voetprint van de voormalige Hazenboschschool. De rooilijnen van het gebouw sluiten aan bij de rooilijnen van de bestaande woningen aan de Dr. Ramaerlaan en de Dr. J.C. Boswijklaan. Hiermee wordt stedenbouwkundig de blokstructuur gesloten met een hoogte accent op onderhavig perceel.

De ontsluiting vindt volledig plaats op de Dr. J.C. Boswijklaan. De geldende parkeernormen zullen worden toegepast. Hiertoe worden 36 parkeerplaatsen achter het gebouw ingericht, zodat voertuigen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden. Voor de overige parkeerplaatsen is gekozen om 9 parkeerplaatsen te realiseren middels langsparkeren aan de Dr. J.C. Boswijklaan en 12 parkeerplaatsen aan de Dr. Ramaerlaan middels insteekparkeerplaats onder 45 graden. De bomenrij aan de straatzijde (groen lijnelement) zal met de voorgenomen planontwikkeling worden gerooid waarna op nagenoeg dezelfde locatie een nieuwe bomenrij zal worden geplant. Het groene lijnelement zal met de voorgenomen planontwikkeling niet verdwijnen maar is nadien wel jonger van leeftijd. Voor de overige terreindelen rondom het appartementencomplex zal, in overleg met de gemeente, groenvoorziening worden aangebracht.

2.3 Functioneel

Wonen is een veel voorkomende functie in de omgeving van onderhavige ontwikkeling. De functie 'wonen' is passend binnen de directe omgeving.

2.4 Initiatiefnemer.

De initiatiefnemer voor de ontwikkeling van de herontwikkeling van de Hazenboschschool locatie , kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Zeist sectie A nummer 3663 en 3664 welk thans in eigendom zijn de gemeente Zeist is Ter Steege Bouw Apeldoorn BV.

Gegevens initiatiefnemer
Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn BV
Surinameweg 10
7300 AC Apeldoorn

3. Huidig beleid

3.1 Rijksbeleid

AMvB Ruimte en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De op 13 maart 2013 in werking getreden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee zal omgaan. Daarmee wordt een kader geboden voor beslissingen die de rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Onderhavig planinitiatief draagt bij aan een leefbare en veilige woonomgeving.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De doelen uit visie vragen om een integrale aanpak en resulteert in drie pijlers:

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

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

De provincie Utrecht beschikt over een aantrekkelijk landelijk gebied. De provincie wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen.

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven onze steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Onderhavig planinitiatief draagt bij aan de woningbouwopgave in het binnenstedelijke gebied en verhoogd de kwalitatieve woonomgeving.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan 2005-2015

Uitgangspunten voor het RSP

1. Invulling geven aan de positie van de regio in de Randstad uitgaande van haar unieke kwaliteiten.
2. Streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht.
3. Verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat.
4. Versterken van de regionaal-economische structuur met inachtneming van het begrip "Beheerste dynamiek".
5. Een bereikbare en leefbare regio voor iedereen.
6. Veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten.
7. Het RSP moet een flexibel en op uitvoering gericht plan zijn.
8. Water hanteren als ordenend principe.
9. De cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Op basis van de ambities moet er in de regio ruimte gevonden worden voor 52.500 nieuwe woningen, waarbij het de opgave is de (landschappelijke) kwaliteiten van de regio zoveel mogelijk in stand te houden. De inzet is er daarom op gericht de toekomstige verstedelijking zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn echter tegelijkertijd noodzakelijk om de kwantitatieve en kwalitatieve ambitie binnen de gestelde termijn te halen. Aansluitend bij de structuur van de regio zullen de 'grootschalige' uitbreidingslocaties in het westelijk deel van de regio gezocht moeten worden. Daarnaast zijn kleinschaligere ontwikkelingen in het oostelijk deel ook mogelijk.

Nieuwe uitvoeringsafspraken

Het RSP en de daarbij horende uitvoeringsafspraken zijn verouderd. De afgelopen jaren is de positie van BRU in de ruimtelijke ordening gewijzigd, onder meer door het wegvallen van formele bevoegdheden en BLS-middelen. Ook de ambities in het RSP zijn in een ander daglicht komen te staan na het intreden van de economische crisis. De BRU-gemeenten verkennen in 2013 hoe in deze nieuwe werkelijkheid afspraken over programmering en samenwerking kunnen worden gemaakt.

De ontwikkeling is passend binnen het regionaal beleid, gericht op binnenstedelijke toevoeging van woningen en versterkt de woonfunctie in de wijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2020

De Structuurvisie 2010 is in maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie richt op de 4 kernwaarden van Zeist:

natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorgzaamheid en op vijf kernen met eigen identiteit. Tien hoofdkeuzes zijn in de Structuurvisie vastgelegd. Bij de hoofdkeuze 'wonen' staat kwaliteit voorop en niet de aantallen. Bij nieuwbouw en transformatie staan ruimtelijke kwaliteit en maatwerk voorop. Uitrust van rood en groen is daarbij een optie, als het de woningproblematiek helpt oplossen en de kwaliteit van natuur en landschap versterkt.

Kwaliteit is ook zorgen voor de woonbehoefte van alle inwoners. Het creëren van ruimte voor senioren, starters en voor middeninkomens is daarbij van groot belang.

Woonvisie 2013-2015

Huishoudensontwikkeling: de komende jaren neemt het aantal huishoudens in Zeist toe. ABF voorspelt een stijging met 3430 huishoudens (periode 2010 – 2020). Naast ontgroening en vergrijzing gaat ook het proces van verdere individualisering door. Vooral de groei van het aantal (oudere) alleenstaanden heeft een sterke invloed op de geschiktheid van de woningvoorraad. Een gevolg van vergrijzing is een daling van de besteedbare inkomens. Veel ouderen gaan achteruit in inkomen. Door de toename van het aantal huishoudens zal het inwonertal van Zeist waarschijnlijk licht stijgen.

Woningtekort in Zeist: in Zeist heeft het achterblijven van de woningproductie gevolgen, het woningtekort zal oplopen. Er zit een limiet aan het aantal huishoudens dat kan inwonen of andere woonruimte kan betrekken.

Langer zelfstandig wonen

Een ontwikkeling die grote invloed heeft op de woningmarkt is de vergrijzing. Al deze senioren hebben behoefte aan adequate huisvesting. De extramuralisering speelt hierbij een grote rol. Het meest gewenste scenario zal voor veel senioren naar verwachting ergens liggen tussen: zelfstandig wonen, maar wel in de directe nabijheid van zorg, voorzieningen en leeftijdsgenoten.

Doelgroep voor levensloopbestendig bouwen

Het gaat bij levensloopbestendig bouwen niet alleen om de woning zelf, bijvoorbeeld geen drempels, brede deuren en ruimte om eventueel een traplift te plaatsen. Ook de omgeving is belangrijk. Zijn er voorzieningen in de buurt en zijn deze bereikbaar. Het is haast onmogelijk om alle woningen in Zeist levensloopbestendig te maken, er zijn hiervoor extra investeringen nodig en bij nieuwbouw kan dit een prijsverhogend effect hebben. Dit kan op gespannen voet staan met de wens om goedkoop te bouwen voor bijvoorbeeld starters.

Volkshuisvestelijke differentiatie

Doelstelling is dat in Zeist gedifferentieerd wordt gebouwd. Door de huidige crisis op de woningmarkt is het heel erg lastig sterk te sturen op de gewenste segmenten voor nieuwbouw. De beperkte bouwinitiatieven die nu tot uitvoering komen, zijn welkom. Toch wil de gemeente Zeist in het woonbeleid aangeven welke segmenten zij belangrijk vinden:

1. Goedkoop: nieuwe sociale huurwoningen blijven belangrijk voor vernieuwing van de sociale woningvoorraad. Sociale koopwoningen zijn gewenst om starters op de koopwoningmarkt te huisvesten;
2. Middelduur: woning voor de doorstroming van het huursegment naar koopsegment. Als kopen niet mogelijk is, is huren in deze categorie belangrijk. Voor huren moeten er meer mogelijkheden komen;
3. Vrije sector: nu een lastige categorie om te verkopen, mogelijk ontstaan hier ook meer mogelijkheden voor dure huurwoningen.

De streefpercentages zijn als volgt:

Segment	Prijsniveau	Percentage
Goedkoop	Sociale huur + sociale koop	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot € 850, kopen tussen € 200.000 / € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf € 850 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie en de Woonvisie. Huurwoningen in het middeldure segment. Inspelend op bijvoorbeeld langer zelfstandig wonende senioren dicht bij zorgvoorzieningen en leeftijdsgenoten. Ook voor doorstroming zijn de woningen geschikt.

““Samen verkeren ...” Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zeist Maart 2001
Parkeernormen en richtlijnen.

Indien een initiatiefnemer een bouwproject wil realiseren dan geldt er een parkeereis, die voortvloeit uit de gehanteerde parkeernormen. Indien het niet mogelijk of financieel haalbaar is om het benodigde aantal parkeerplaatsen in of rond het bouwproject te realiseren, wordt tussen de projectontwikkelaar en de gemeente een parkeereis overeenkomst afgesloten. Ook indien binnen een geldende bestemming door een projectontwikkelaar een plan wordt ontwikkeld waardoor een hogere parkeerbelasting optreedt dan in de voorgaande situatie, wordt voor de hogere parkeerbelasting eveneens een parkeereis overeenkomst aangegaan. Hierbij wordt tot nu toe de projectontwikkelaar verplicht een bijdrage te leveren in de kosten van een of meer door de gemeente aan te leggen openbare parkeerplaats(en) binnen een straal van 300 meter rond de bouwlocatie.

De parkeernorm wordt binnen het plangebied gerealiseerd.

Concept actualisatie Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zeist 2014-2033

Het GVVP uit van de 3 M'en: mens, milieu en meerwaarde. Het GVVP gaat niet over knelpunten op straat- of wijkniveau, het centrum van Zeist of de structuur van Zeist. Knelpunten op straat- en/of wijkniveau worden in aparte wijkverkeersplannen opgenomen en zo mogelijk opgelost. Een voorbeeld van een wijkverkeersplan is het Verkeerscirculatieplan Den Dolder – Bosch en Duin – Huis ter Heide Noord (2012). Overigens betekent dit niet dat voor alle wijken aparte verkeersplannen opgesteld worden.

Verkeerscirculatieplan

De gemeenteraad heeft op 6 november 2012 het Verkeerscirculatieplan (VCP) voor Den Dolder, Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord vastgesteld. De komende jaren voert de gemeente de maatregelen uit dit VCP uit.

Het VCP geeft inzicht in:

de verkeerscirculatie voor het gemotoriseerd verkeer de functie en inrichting van wegen en straten (uitgangspunten voor het ontwerp) en de wijze waarop een duurzaam veilig gebied kan worden gecreëerd de voorzieningen voor fietsers en voetgangers.

Groenstructuurplan 2012

Het groenstructuurplan **Groen (voor) Zeist** schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het heeft een looptijd van 10 jaar. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen het groenstructuurplan vormt de input bij afweging en geeft randvoorwaarden mee.

De laanstructuur van bomen wordt hersteld. In overleg met de gemeente wordt een groeninrichtingsplan opgesteld.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008 is vastgesteld 23 juni 2008 en goedgekeurd 10 februari 2009. Voor onderhavige locatie is een wijzigingsbevoegdheid met daarin het volgende daarin opgenomen.



Wijzigingsgebied 7: Hoek dr. Ramaerlaan/dr. J.C. Boswijklaan

Voor de locatie dr. Ramaerlaan/dr. J.C. Boswijklaan kan de bestaande situatie worden gewijzigd in rijenwoningen (bestemming 'Wonen') in maximaal twee bouwlagen of in gestapelde woningen (bestemming 'W-GS'). In het laatste geval mag maximaal vier bouwlagen worden gerealiseerd, met maximaal 30 eenheden, evenals bijbehorende voorzieningen. Concreet betekent dit dat het verzorgingstehuis aan de dr. Ramaerlaan kan worden uitgebreid.

Voor de locatie Dr. Ramaerlaan/Dr. J.C. Boswijklaan (bestaande school) is vooralsnog uitgegaan van een appartementengebouw met ca. 28 eenheden (rond 100 m² bvo), in maximaal drie bouwlagen. Op deze manier wordt aangesloten bij het verzorgingstehuis aan de Dr. Ramaerlaan. De voorgevel is georiënteerd op zowel de Dr. Ramaerlaan als de Dr. J.C. Boswijklaan. Door de derde bouwlaag aan de kant van de Dr. J.C. Boswijklaan terug te leggen ontstaat ook hier een overgang tussen het nieuw op te richten gebouw en de omliggende grondgebonden woningen. De ontsluiting vindt volledig plaats op de Dr. J.C. Boswijklaan. De geldende parkeernormen zullen worden toegepast. Hiertoe is een parkeerplaats achter het gebouw ingericht, zodat het 'blik' zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt. De planvoorschriften zijn hierop aangepast. Belangrijke wijziging ten opzichte van het voorontwerp is dat i.p.v. vier bouwlagen met kap nu wordt uitgegaan van drie bouwlagen met kap. Belangrijk bij deze wijziging is de bestaande infrastructuur en omliggende bebouwing als uitgangspunt te nemen.

Bron: Bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008

Planinitiatief

Voor de locatie Dr. Ramaerlaan/Dr. J.C. Boswijklaan (voormalige school) wordt uitgegaan van appartementengebouw met 30 eenheden (tussen 75 - 100 m² bvo), in twee bouwlagen met kap en drie bouwlagen met kap. De kap wordt vormgegeven door een terug liggende laag. Op deze manier wordt aangesloten bij het verzorgingstehuis aan de Dr. Ramaerlaan.

De voorgevel is georiënteerd op zowel de Dr. Ramaerlaan als de Dr. J.C. Boswijklaan. Door de kap als derde bouwlaag aan de kant van de Dr. J.C. Boswijklaan terug te leggen ontstaat ook hier een overgang tussen het nieuw op te richten gebouw en de omliggende grondgebonden woningen.

De ontsluiting vindt volledig plaats op de Dr. J.C. Boswijklaan. De geldende parkeernormen zullen worden toegepast. Hiertoe worden 36 parkeerplaatsen achter het gebouw ingericht, zodat voertuigen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt. Voor de overige 21 parkeerplaatsen is gekozen om 9 parkeerplaatsen te realiseren middels langsparkeren aan de Dr. J.C. Boswijklaan en 12 parkeerplaatsen aan de Dr. Ramaerlaan middels insteekparkeerplaats onder 45 graden.

Onderhavig plan vormt een uitwerking van de Wijzigingsbevoegdheid 7 uit het bestemmingsplan. De in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden zijn in onderhavige rapportage beschreven.

4. Ruimtelijke onderbouwing project

4.1 Planologische onderbouwing

Er worden 30 woningen/appartementen gerealiseerd. Deze woningen worden in het middeldure huursegment afgezet. De keuze voor deze woningtypologieën en huurmogelijkheden sluiten aan bij de hedendaagse vraag. Met name boven de liberalisatiegrens van huurwoningen stijgt de laatste tijd de vraag, als mede de algemene vraag naar huurwoningen boven de vraag naar koopwoningen. Voor de op te richten appartementen is reeds een eindbelegger waardoor de exploitatie en haalbaarheid is gezekerd.

4.2 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project

De initiatiefnemer is voornemens een appartementengebouw op te richten op de locatie van de voormalige Hazenboschschool. De voorgevel is georiënteerd op zowel de Dr. Ramaerlaan als de Dr. J.C. Boswijklaan.

Aan de Dr. Ramaerlaan en de Dr. Boswijklaan zijn twee bouwlagen met een kap geprojecteerd, welke ruimtelijk aansluiten bij het verzorgingstehuis en de omliggende grond- gebonden woningen. In het middengedeelte van het complex is een derde bouwlaag met kap geprojecteerd.

De ontsluiting vindt volledig plaats op de Dr. J.C. Boswijklaan. De geldende parkeernormen zullen worden toegepast. Hiertoe zijn 36 parkeerplaatsen achter het gebouw ingericht, zodat voertuigen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden. Voor de overige 21 parkeerplaatsen is gekozen om 9 parkeerplaatsen te realiseren middels langsparkeren aan de Dr. J.C. Boswijklaan en 12 parkeerplaatsen aan de Dr. Ramaerlaan middels insteekparkeerplaats onder 45 graden.

Als onderlegger van de voetprint voor het appartementengebouw fungeert de voetprint van de voormalige Hazenboschschool. De rooilijnen van het gebouw sluiten aan bij de rooilijnen van de bestaande woningen aan de Dr. Ramaerlaan en de Dr. J.C. Boswijklaan. Hiermee wordt stedenbouwkundig de blokstructuur gesloten met een hoogte accent op onderhavig perceel.

De bomenrij aan de straatzijde (groen lijnelement) zal met de voorgenomen planontwikkeling worden gerooid waarna op nagenoeg dezelfde locatie een nieuwe bomenrij zal worden geplant. Het groene lijnelement zal met de voorgenomen planontwikkeling niet verdwijnen maar is nadien wel jonger van leeftijd. Voor de overige terreingedeelten zal in overleg met de gemeente een groenstructuur worden aangelegd. In de bijlage zijn de schetsontwerpen toegevoegd.

5. Onderzoeken

5.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit. Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie.

5.2 MER Milieueffectrapportage

De drempelwaarden voor het opstellen van een m.e.r. voor woningbouw liggen in aantallen woningen op 4.000 (binnen bebouwde kom) en een aaneengesloten oppervlakte van 100 hectare (stedelijke vernieuwing).

In onderhavig planinitiatief is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk. Tevens geven de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken geen aanleiding tot het verslechteren van het milieu.

5.3 Verkeer

Parkeernormen en richtlijnen, onderdeel wonen.

Bij in- en uitbreidingen worden voldoende parkeerplaatsen in het plan opgenomen om te voorkomen, dat er een stallingstekort en/of overlast ontstaat. Bij inbreiding in het gebied van betaald parkeren wordt uitgegaan van 1,2 parkeerplaats per woning. In de overige gevallen wordt voor het aantal parkeerplaatsen per woning aangesloten bij de kencijfers uit het ASVV (C.R.O.W.). Parkeerplaatsen op eigen erf worden afgetrokken van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen. In gebieden waar eigen erfparkeren kan plaatsvinden, ongeacht de grootte van de parkeergelegenheid op eigen erf, wordt aangehouden dat 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied wordt gerealiseerd voor bezoekersparkeren. Inpandige parkeerplaatsen en carports worden voor 50% afgetrokken, daar in de praktijk blijkt, dat deze parkeerplaatsen vaak niet voor deze functie aangewend worden. In het centrumgebied wordt bij het opstellen van de parkeerbalans rekening gehouden met de stallingscapaciteit in de parkeergarages.

Parkeernormen bij woning

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Tabel uit parkeerbeleidsnota Zeist 3 mei 2004

Parkeren/in- en uitrit

Op de locatie worden 30 woningen gebouwd in het middensegment, dit houdt in dat er 57 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De gemeente Zeist prefereert om op eigen terrein te parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg.

Dit is voor een groot deel te realiseren door 36 parkeerplaatsen op het "binnen" terrein van het appartementen complex te realiseren. Voor de overige 21 parkeerplaatsen is gekozen om 9 parkeerplaatsen te realiseren middels langsparkeren aan de Dr. J.C. Boswijklaan en 12 parkeerplaatsen aan de Dr. Ramaerlaan middels insteekparkeerplaats onder 45 graden.

The site plan for Dr. J.C. Boswijklaan shows a large parking area with two main sections. The top section has 18 parking spaces (18 p) with dimensions 2300x5000. The bottom section has 15 parking spaces (15 p) with dimensions 2300x3500. A building footprint is shown on the right side, with a width of 7023. The plan also includes landscaping details such as trees and green belts. Dimensions for the building and parking areas are provided in meters. A north arrow is located in the top right corner.

5.4 Milieu

5.4.1 Geluid

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III en IV van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie 2.20.

Indien de planlocatie wordt getoetst aan de zoneringsbepalingen van de Wgh dan blijkt dat de planlocatie gelegen is binnen de geluidzone van Dolderseweg en de nieuwe Dolderseweg (N238). De verkeersgegevens zijn door de wegbeheerder beschikbaar gesteld (gemeente Zeist en website provincie Utrecht). Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van het wegverkeer bij de woningen niet wordt overschreden.

Uit de cumulatie van de geluidbelastingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat als gevolg van het wegverkeer sprake zal zijn van een acceptabel leefklimaat.

Railverkeerslawaaï

De planlocatie is gelegen binnen de zone van de spoorbaan 331/337 zodat een toetsing aan de normstelling van Wgh plaats dient te vinden.

Voor de verkeersgegevens van de spoorbaan is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten van de brondata uit het Geluidregister spoor. Gerekend is met een plafondcorrectiewaarde van 1,5 dB.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB ter plaatse van de ontwikkelingslocatie wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 56 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Ook zal er bij een geluidbelasting van 56 dB sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omdat voldaan wordt aan de geldende ontheffingscriteria, kan bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist een verzoek hogere waarde worden ingediend. Op basis van de hoogte van de vast te stellen hogere waarde zullen voor de bronsoort railverkeer mogelijk geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Sinds 1 januari 2007 heeft de gemeente Zeist de bevoegdheid hogere waarden vast te stellen heeft de gemeente Zeist de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld (beleidsregel HW). Het doel van deze beleidsregel is om de gemeentelijke uitvoering van deze bevoegdheid, transparant te maken, duidelijke kaders te stellen voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen en zorg te dragen voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waarin geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. In de beleidsregel zijn belangrijke voorwaarden opgenomen aan het verlenen van hogere waarden voor nieuwbouw. Deze voorwaarden, welk zijn opgenomen in de bijlage, leggen de initiatiefnemer een inspanning op vanwege het bouwen in een lawaaiige situatie. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. De hogere waarde procedure kan gelijk lopen met de planprocedure en onder mandaat door de Omgevingsdienst worden uitgevoerd. Het plan voldoet aan het hogere waarde beleid van de gemeente Zeist.

Cumulatie in het kader van goede ruimtelijke ordening

Ten aanzien van wegverkeer en railverkeer afzonderlijk is sprake van een acceptabel leefklimaat. Gelet op de niveaus van de geluidbelastingen mag worden aangenomen dat ook bij cumulatie van de beide bronsoorten sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Voor railverkeer wordt de voorkeursgrenswaarden met 1 dB overschreden. Voor het plan moet de gemeente daarom hogere waarden vaststellen. De procedure hiervoor loopt gelijk met de planprocedure. De Omgevingsdienst is gemandateerd om de procedure te volgen.

5.4.2 Ecologie

In het kader van de RO procedure voor het Wijzigingsplan hoek Dr. J.C. Boswijklaan – Dr. Ramaerlaan te Den Dolder dient een ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in Quickscan Flora- en faunawet Hoek Dr. J.C. Boswijklaan - Dr. Ramaerlaan te Den Dolder van AGEL adviseurs met projectnummer 20130287-00 d.d. 16 juli 2013. Deze rapportage is bijgevoegd in de bijlage.

Natuurbeleid en wetgeving

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Natura 2000 bestaan uit habitat- en vogelrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden. De Natuurbeschermingswetgebieden kunnen binnen de begrenzings van de Natura 2000 worden ondergebracht, al zijn ze in eerste instantie niet via de Europese richtlijnen aangewezen.

De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid. De EHS heeft tot doel de flora en fauna te beschermen. In de provincie Utrecht beslaat de EHS zo'n 30.000 hectare bestaande natuur. Een bonte afwisseling van vochtige bossen, droge bossen, heide, stuifzand, bloemrijke graslanden, rietlanden en plassen. Op voormalige landbouwgrond ontwikkelt de provincie nog zo'n 11.000 hectare nieuw natuurgebied. Waar nodig worden de natuurgebieden verbonden door Ecologische Verbindingszones.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee', tenzij principe. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën, soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen.

Het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 7,5 kilometer ten westen van het plangebied en betreft het Natura 2000- gebied "Oostelijke Vechtplassen". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrichtlijn + vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van ca. 250 meter ten oosten van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van de planontwikkeling zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Utrecht algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Door de afwezigheid van gebouwen in het plangebied kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten worden uitgesloten en is een omgevingsonderzoek van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

De bomen binnen het plangebied hebben geen zichtbare grote boomholtes of openingen. De bomen zouden als baltsplek gebruikt kunnen worden, maar hebben te kleine openingen om kraamkolonies te kunnen herbergen. Gezien het bovenstaande zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten niet waarschijnlijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. De bomenrij aan de straatzijde (groen lijnelement) zal met de voorgenomen planontwikkeling worden gerooid waarna op nagenoeg dezelfde locatie een nieuwe bomenrij zal worden geplant. Het groene lijnelement zal met de voorgenomen planontwikkeling niet verdwijnen maar is nadien wel jonger van leeftijd. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Gezien de terreingesteldheid van het plangebied is de kans op het voorkomen van amfibieën in het plangebied zeer klein. Echter is conform de quickscan hulp de rugstreeppad op een afstand van 0 – 1 km van het plangebied waargenomen.

Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw, wordt aanbevolen om;

- Tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen);
- Als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, paddenschermen te plaatsen;
- Afdekken of dempen van natte plekken.

Het groen binnen het plangebied bestaat uit een bomenrij en een grasveld met vrijstaande heesters. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

5.4.3 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet milieubeheer zijn kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd voor het beperken en voorkomen van luchtverontreiniging. Deze kwaliteitsdoelstellingen zijn in Europees verband vastgesteld en gebaseerd op gezondheidkundige grondslag. In Nederland zijn de luchtkwaliteitseisen overgenomen in de Wet milieubeheer (Wm) onder titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen".

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

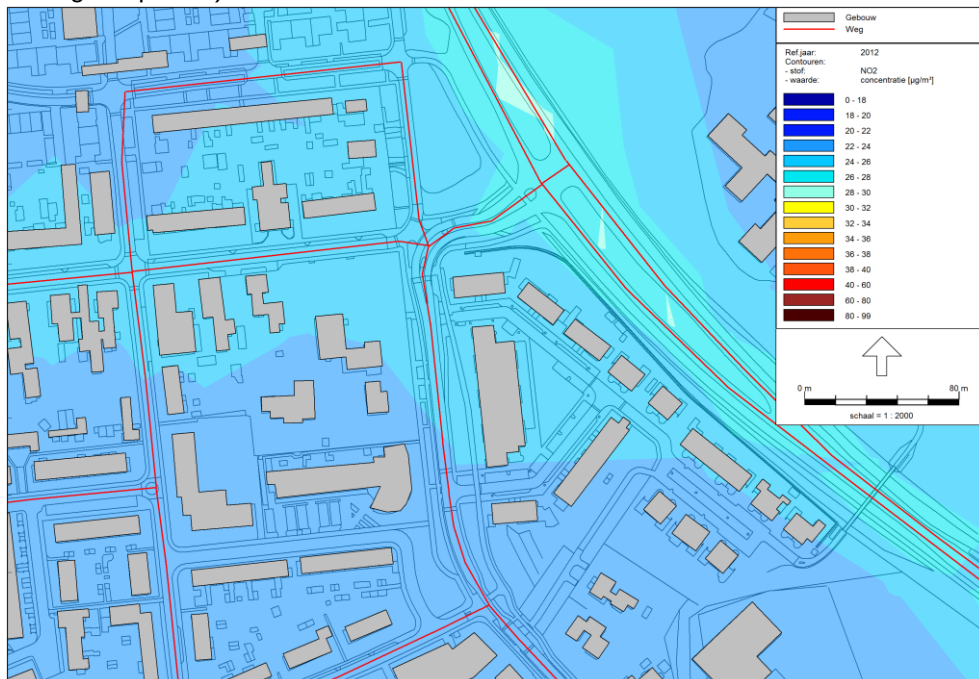
Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Een woning valt bovendien niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

Gelet op de omgeving van het plangebied wordt er vanuit gegaan dat er langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden en een overschrijding van de grenswaarden ook in de toekomst niet hoeft te worden verwacht. Onder deze omstandigheden is geen onderzoek luchtkwaliteit vereist.

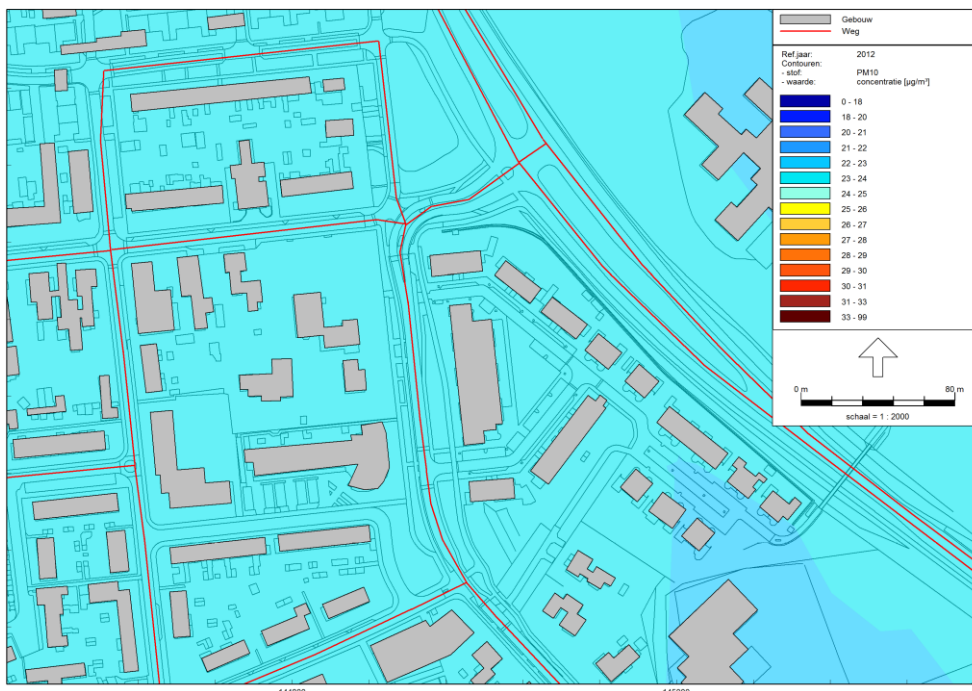
Veel van de luchtverontreinigende stoffen zijn pas schadelijk wanneer deze in een bepaalde mate aanwezig zijn. Daarom zijn er normen vastgesteld voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Vanuit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt vastgesteld of een gemeente al dan niet verplicht is om te rapporteren over luchtkwaliteit. Dit is echter voor dit plan niet van belang.

Het plan beoogt o.a. de bouw van een 30-tal appartementen. Conform de Regeling niet in betekenende mate zal bovengenoemde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Wel dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend. Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. Tevens blijkt dat de concentraties stikstofdioxide in het plangebied maximaal 24 – 26 microgram per m³ bedragen waarmee voldaan wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde (60 microgram per m³).



Grafische weergave rekenuitskomsten stikstofdioxide



Grafische weergave rekenuitkomsten fijnstof

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 24 – 25 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling van de woningen 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.

Uit de berekeningen blijkt dat de concentraties stikstofdioxide maximaal 26 microgram per m³ bedragen in en rond het plangebied in het jaar 2012. De concentraties fijn stof in het gebied bedragen maximaal 25 microgram per m³ in het jaar 2012. Dit betekent dat de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

5.4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat nieuwbouw pas kan 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 zijn 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, of dient de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden geweigerd.

Op de locatie is in 2010 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is verwoordt in rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 574 Dr. JC. Boswijklaan 10 te Den Dolder van Amos d.d. 6 mei 2010 met rapportnummer 104.047BR.R.ROS. Dit onderzoek heeft plaats gevonden in verband met de voorgenomen overdracht van enkele percelen. Ten tijden van het onderzoek was de locatie nog deels bebouwd met de voormalige school. Het overige deel van de locatie is in gebruik (geweest) als schoolplein en groenstrook.

Op het perceel was een voormalige school aanwezig die in het kader van de nieuwbouw is gesloopt. Voorafgaand aan de sloop heeft een asbestinventarisatie plaats gevonden. Hieruit bleek dat diverse asbesthoudende materialen aanwezig waren in het schoolgebouw. Deze materialen zijn voorafgaand aan de sloop van de school verwijderd. De omgevingsvergunning voor het kappen van bomen en het slopen van de school met d.d. 30 november 2011 en kenmerk OV20110843, het asbestinventarisatie rapport van BME d.d. 14 oktober 211 en projectnummer 210.11.626 en het Bevindingenrapport Wettelijke Eindcontrole na asbestsanering. Visuele inspectie, conform NEN 2990. Behorende bij bevindingenrapport: 123.2154 d.d. 10 mei 2012 van Amos zijn in de bijlage toegevoegd.

Conclusie

In de bovengrond op het onbebouwde deel van de locatie (MM1) is enkel een lichte verontreiniging door cadmium aangetroffen. In de grondmonster afkomstig van de onderlaag en de bodem onder de bebouwing zijn geen verontreinigingen door de onderzochte parameters geconstateerd.

Het grondwater is niet onderzocht omdat de grondwaterstand van het eerste watervoerend pakket zich bevindt op een diepte van 6,0 m-mv.

Gezien dat asbesthoudende materialen niet aan de buitenzijde van het gebouw aanwezig waren en voorafgaand aan de sloop zijn verwijderd, is het onwaarschijnlijk dat asbesthoudende materialen middels o.a. verwerking in de bodem terecht zijn gekomen. Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor beoogde ontwikkeling van het terrein.

5.4.5 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

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

Het watertoets proces voor het planinitiatief is op 18 juli 2013 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.

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 (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente Zeist (Waterplan, GRP, Milieuplan).

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.

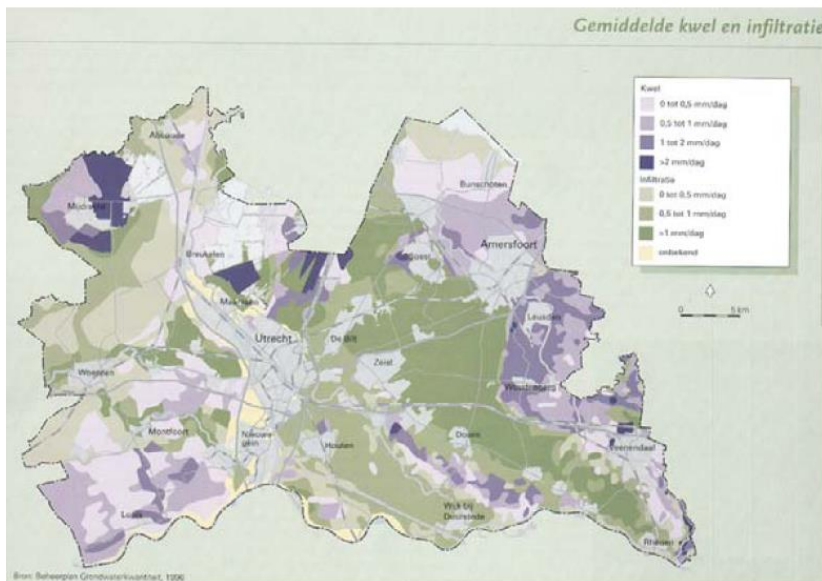
Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

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

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). 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 het plangebied geborgen.
- 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.

Afkoppeling van regenwater

Het beleid van Zeist is er op gericht zoveel mogelijk regenwaterafvoer af te koppelen van de riolering. Het zuiveringsrendement van de AWZI wordt daardoor groter en het aantal riooloverstorten die een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater, kleiner. Waar mogelijk heeft infiltratie in de bodem de voorkeur. Hierdoor wordt verdroging immers tegengegaan. Beleid blijft gericht op een zo groot mogelijke infiltratie van hemelwater in de nieuwbouwgebieden.



In bovenstaande kaart zijn de kwel en infiltratiegebieden binnen de provincie Utrecht weergegeven. Het onderhavige wijzigingsplan gebied valt geheel in een infiltratiegebied, met een relatief hoge infiltratie (groen is een infiltratiewaarde van > 1 mm per dag). Het wijzigingsplan consolideert voor het overgrote deel de bestaande situatie. De infiltratiemogelijkheden van het landschap dienen zoveel mogelijk intact te blijven. Zij vormen immers een belangrijke voeding voor de grondwaterstromen en de kwelbronnen.

Plangebied

Verhard oppervlak

De kadastrale percelen zijn gezamenlijk 3.170m² groot. Deze locatie was bebouwd zijnde een school. Deze bebouwing bedroeg circa 1.150m² en circa 1.400m² was verhard als zijnde schoolplein.

In de nieuwe situatie zal de bebouwing toenemen met 250m² naar 1.490m² het verhard oppervlak blijf nagenoeg gelijk. Er hoeft ten aanzien van het verhard oppervlak geen compensatie maatregelen getroffen te worden.

Hemelwaterafvoer

Het beleid van Zeist is er op gericht zoveel mogelijk regenwaterafvoer af te koppelen van de riolering. Het hemelwater van het op te richten appartementencomplex zal dan ook op de locatie worden geïnfiltreerd.

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. Door de Interegion Groep is een watertoets uitgevoerd. Deze is toegevoegd in de bijlage.

5.4.6 Archeologie

Beleidskader

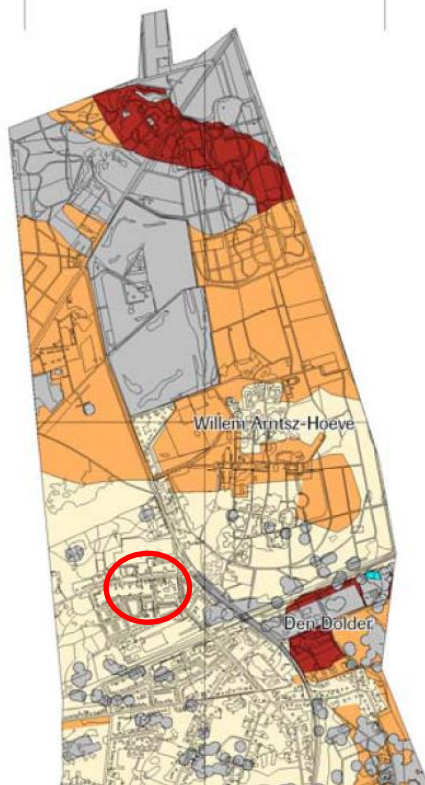
Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Op basis van de verwachtingenkaart is een zogenaamde beleidsadvieskaart gemaakt. Hierin is voor de verschillende gebieden (hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde) het beleid voor wat betreft de bescherming van de archeologische waarden aangegeven.

In het bestemmingsplan worden de gebieden met middelhoge en hoge archeologische waarde of verwachtingswaarde beschermd door een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' waarin wederom het onderscheid tussen hoge en lage verwachtingswaarde is aangegeven.

Er geldt een aanlegvergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden, evenals een rapportageplicht en een verplichting tot het treffen van technische maatregelen (waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden), gekoppeld aan de reguliere bouwvergunning. Op de beleidsadvieskaart voor archeologie, zijn de betreffende voorwaarden voor behoud van archeologische waarde aangegeven, alsmede de eventuele vrijstellingsmogelijkheden.



Gemeente Zeist - Archeologische verwachtingskaart

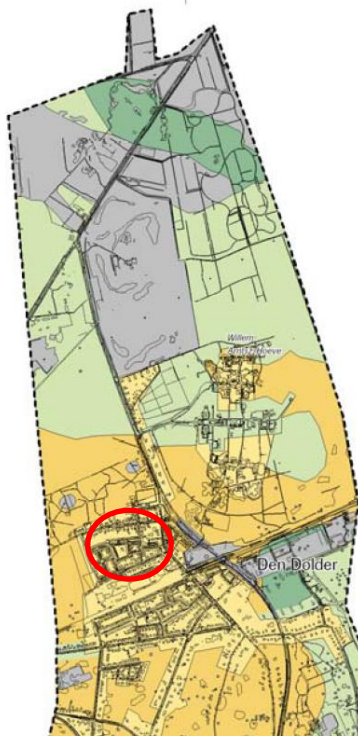
Legenda

- Hoge archeologische verwachting t.a.v. resten uit alle perioden
- Hoge archeologische verwachting t.a.v. resten uit de ontginningsperiode
- Middelhoge archeologische verwachting t.a.v. resten vanaf ongeveer 300 n. Chr.
- Hoge archeologische verwachting t.a.v. resten uit begin 19e eeuw (Franse kamp)
- Middelhoge archeologische verwachting t.a.v. resten uit alle perioden
- Lage archeologische verwachting t.a.v. resten uit alle perioden

- Verstoringen (o.a. op basis van het AHN)
- Bebouwing, mate van verstoring variabel
- Gemeentegrens
- Oude eng
- AMK-terrein, met monumentnummer
- Vergraven (detailkartering STIBOKA 1963)

Archeologische verwachtingskaart

De locatie licht in een lage archeologische verwachting t.a.v. resten uit alle perioden.



Gemeente Zeist - Beleidsadvieskaart

Legenda

Archeologische verwachting	Beleidsadvies	Beleidsadvies	Beleidsadvies
Hoog	Doelstelling voor behoud Behoud in huidige staat van eventuele resten	Voorwaarde voor behoud Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Anders niet aan voorwaarde vooraf afstemmen Bij planvorming en voorafgaand aan vergaande vergoeding van archeologisch onderzoek laten uitvoeren en afstemmen naar aanleiding van termonen met archeologische waarden (zie rapport hoofdstuk 4)
Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden aanpak van de werkzaamheden te begeleiden
Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: Geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden aanpak van de werkzaamheden te begeleiden
Laag	Geen	grater dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha en (bezuinigd) verkennde fase van inventariserend onderzoek (Beter) uitvoeren volgens op aanvraag te bepalen PVE
Geen (verstoring o.a. op basis van AHN, defensiekaart Milieuwet Zuidkooi Utrecht)	Geen	Geen	

Beleidsadvieskaart voor archeologie

Uit de beleidsadvieskaart voor archeologie blijkt dat er voor het ontwikkelgebied geen doelstelling is en er geen voorwaarden voor behoud voor gebieden kleiner dan 10 ha. Het aantreffen van vondsten (toevalsvondsten) is niet helemaal uit te sluiten is. Bij het aantreffen van vondsten is men verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag (art. 53 Monumentenwet 1988). Om praktische redenen wordt geadviseerd deze vondstmelding te doen bij de gemeente Zeist.

Ondanks dat een archeologisch onderzoek niet vereist is dient amateurarcheologen de mogelijkheid te worden geboden waarnemingen te doen tijdens de werkzaamheden.

Voor het betrekken van amateurarcheologen tijdens de werkzaamheden kan uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden contact worden opgenomen met de mevrouw M. Visser van het Steunpunt archeologische vrijwilligers(groepen), Landschap Erfgoed Utrecht, Postbus 121, 3730 AC, De Bilt, tel. 030 220 55 34.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachting op de archeologische beleidskaart. Dit houdt in dat bij plangebieden met een oppervlakte tot 10 hectare geen archeologisch onderzoek vereist is. Dit aspect leidt dan ook niet tot belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.4.7 Duurzaamheid / energieprestatie

Wettelijk: Bouwbesluit 2012

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit.

De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:.

1. Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG methodiek conform de NEN 7120.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Energie

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). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. In 2015 wordt de 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):

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).

Documenten

Om te voldoen aan de wettelijke verplichting zijn voor de aanvraag de volgende documenten nodig :

- EPG (EPC) berekening;
- een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het bouwbesluit, of het aanleveren van een MPG- berekening die gemaakt is met een gevalideerd programma. Meer informatie hierover is te vinden op www.milieudatabase.nl onder instrumenten. GPR 4.2. is zo'n programma. De gemeente verstrekt hiervoor gratis een licentie.

Gemeentelijk beleid

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 gebiedstypen doelen gesteld aan de EPC en GPR-score van nieuwbouw projecten. De ontwikkellocatie Hoek Dr. J.C. Boswijklaan en Dr. Ramaerlaan valt binnen het gebiedstype woonwijken. Hiervoor is de ambitie in tabel 2 zichtbaar gemaakt.

Tabel 2: Ambities voor gebiedstype "woonwijken" uit het milieubeleidsplan 2008 - 2012 van Zeist

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

Momenteel wordt gewerkt aan een opvolger van de Milieubeleidsplan met minimaal hetzelfde ambitieniveau.

Documenten

Om te voldoen aan het gemeentelijk beleid kan een GPR berekening ingediend worden.

Duurzaam bouwen

GPR gebouw

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu minder wordt belast, er een goede leefkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). In elke fase van het bouwproces dient rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen.

De gemeente Zeist werkt met het digitale instrument GPR-gebouw® en stelt dit instrument beschikbaar aan bouwers in de gemeente. GPR-Gebouw® is opgebouwd uit vijf verschillende subthema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het instrument is een hulpmiddel om duurzaamheid meetbaar te maken. GPR-gebouw® wordt uitgedrukt in rapportcijfers (1-10).

Standaardwaarde voor nieuwbouw staat gelijk aan een 6. Gebouwonwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in GPR Gebouw®. De te nemen maatregelen kunnen door de ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen.

5.4.8 Externe veiligheid

Wettelijk kader externe veiligheid

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, 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 de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De gewijzigde wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met de totstandkoming van het Basisnet zal volgens de laatste inzichten op 1 juli 2014 in werking treden. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Beleidskader elektromagnetische straling

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris 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.

Beschrijving huidige risicosituatie

Het plangebied ligt in het centrum van Den Dolder.

Risicobedrijven:

Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 130 meter afstand het bedrijf Remia. Dit is een risicobedrijf vanwege de aanwezigheid van een ammoniakkoelinstallatie. De contour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar ligt binnen de grens van het bedrijf. Er is geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico. Er zijn in de omgeving geen andere inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied kunnen beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

Er zijn in de omgeving geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

De op circa 250 meter ten zuiden gelegen spoorlijn Utrecht-Amersfoort is geen risicobron. Volgens de gegevens van het Basisnet Spoor worden over deze spoorlijn structureel geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor zover hiervan op niet-structurele basis wel sprake kan zijn, betreft het uitsluitend zeer incidentele transporten (in hoofdzaak bij omleidingen als de reguliere vervoersroutes gestremd zijn), waarvan de omvang en frequentie zo gering is, dat dit niet tot een plaatsgebonden risicocontour leidt die buiten de spoorbaan reikt, terwijl ook geen sprake is van een groepsrisico.

Buisleidingen:

Er zijn in de omgeving geen buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied kunnen beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen:

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor het oprichten van gevoelige objecten, zoals woningen.

Zendmasten:

Volgens de gegevens op de website www.antenneregister.nl zijn er in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen vanwege externe veiligheid of elektromagnetische straling.

5.4.9 Milieubelastende activiteiten

Door AGEL adviseurs een omgevingsonderzoek milieubelastende activiteiten uitgevoerd. Dit is verwoordt in de rapportage Omgevingsonderzoek milieubelastende activiteiten Hoek Dr. J.C. Boswijklaan - Dr. Ramaerlaan te Den Dolder d.d. 11 november 2013 met projectnummer 20130287.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de invloed van activiteiten op het parkeerterrein van het nieuwe appartementencomplex op de omgeving alsmede van de omliggende bedrijven op het nieuwe appartementencomplex. Aan de hand hiervan is het mogelijk om te bepalen of aanpassingen gewenst zijn van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Deze doelstelling kan vertaald worden naar het volgende uitgangspunt:

- Het zorg dragen van een goed woon- en leefklimaat of verblijfsklimaat bij woningen en andere gevoelige functies.
- Het gebruik van de milieubelastende activiteiten niet onnodig wordt beperkt door gevoelige functies.

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

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

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van de milieubelastende activiteiten is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009'. Deze publicatie geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid gebaseerd op een gewenste

omgevingskwaliteit geldend voor een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Aan de hand van een SBI codering zijn voor deze thema's richtafstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig deze publicatie is middels een milieukundig onderzoek en mede op basis van jurisprudentie afwijking mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009' geeft richtafstanden voor een tweetal omgevingstypes. Een omschrijving van deze omgevingstypes is hierna gegeven.

Omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied"

Dit is een woonwijk die ingericht is volgens het principe van functiescheiding. De gebruiksbestemming bestaat in hoofdzaak uit een woonbestemming en eventueel aangevuld met wijkgebonden voorzieningen. Aan de buitenranden van het woongebied, bij een overgang naar andere bestemmingen, is sprake van weinig verstoring door verkeer.

Omgevingstype "gemengd gebied"

Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging tussen wonen, winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast worden gebieden die gelegen zijn langs hoofdontsluitingen eveneens aangemerkt als een gemengd gebied. Hierbij is door de verhoogde milieubelasting vanwege de functiemenging en het wegverkeer een verkleining van de richtafstanden met één afstandsstap aanvaardbaar.

In de voorliggende situatie is sprake van een woonwijk, aangevuld met wijkgebonden voorzieningen. De omgeving wordt dan ook aangemerkt als rustige woonwijk.

Op basis van bijlage 1 van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009" zijn voor de richtafstanden bepaald voor activiteiten in de directe omgeving van de planlocatie. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand hiervan wordt aangemerkt als de maximale richtafstand geldend voor de ontwikkeling van het omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving bevinden zich diverse activiteiten die invloed kunnen hebben:

- Het parkeerterrein van het nieuw te bouwen;
- Het parkeerterrein van het naastgelegen wijkservicepunt Pelita en wooncomplex;
- Het parkeerterrein van de protestantse gemeente aan de Dolderseweg hoek Pleineslaan;
- Het parkeerterrein van de dierenkliniek aan de Dr. J.C. Boswijklaan 11.

Ten noordoosten van het plangebied staat een gebouw dat in gebruik is geweest als kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf is inmiddels vertrokken en het terrein zal mogelijk een nieuwe bestemming gaan krijgen. Aan de Dr. J.C. Boswijklaan 20 staat een bedrijfsgebouw die op dit moment niet als zodanig in gebruik is. Zowel het gebouw van het kinderdag als het bedrijfsgebouw aan de J.C. Boswijklaan 20 zijn bij de verder beoordeling buiten beschouwing gelaten.

De van toepassing zijnde activiteiten en richtafstanden zijn weergegeven in navolgende tabel (3.1). De laatste 2 kolommen geven de minimale afstand van de begrenzing van de activiteit tot de gevel van het nieuwe appartementencomplex (R1) respectievelijk de bestaande geluidgevoelige bestemmingen(R2).

Richtafstanden activiteiten buiten het plangebied

Tabel 3.1: Richtafstanden activiteiten buiten het plangebied

Activiteit	SBI	richtafstanden in meters					toetsing	
		geur	stof	geluid	gevaar	max	R1	R2
App. complex, parkeerterrein	5221	10	0	30	0	30	--	15
Pelita, parkeerterrein	5221	10	0	30	0	30	7	--
Maria Christina kerk, parkeerterrein	5221	10	0	30	0	30	>50	>75
Dierenkliniek, parkeerterrein	5221	10	0	30	0	30	40	>75
Overschrijding richtafstand.								

Uit bovenstaande tabel (3.1) blijkt dat er een overschrijding van de richtafstand plaats vindt voor het parkeerterrein van het nieuw te bouwen appartementencomplex en het parkeerterrein van Pelita. Voor beiden geldt dat het milieuaspect geluid bepalend is voor de overschrijding. Voor de beide parkeerterrein zal worden overgegaan op de volgende stap uit de VNG publicatie, dit betekend dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Door de provincie is aangegeven dat er zich tevens een rioolgemaal bevindt op korte afstand van de inrichting. De richtafstand "geur" voor een rioolgemaal bedraagt 30 meter en voor "geluid" bedraagt de richtafstand 10 meter. Binnen deze afstanden van het plangebied bevindt zich geen bovengronds rioolgemaal. De geur en het geluid afkomstig van een binnen een straal van 30 meter gelegen ondergronds rioolgemaal zal geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het appartementencomplex.

Conclusie

In de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling bevinden zich diverse bedrijven waaronder wijkservicepunt Pelita dat in het gelijknamige wooncomplex is gevestigd op het naast gelegen perceel.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de activiteiten op het terrein van het nieuwe appartementencomplex ter plaatse van de bestaande woningen sprake is van een overschrijding van de richtafstanden voor geluid. Verder blijkt dat als gevolg van activiteiten op het parkeerterrein van het naastgelegen wooncomplex Pelita ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex sprake is van een overschrijding van de richtafstanden voor geluid. De geluidbelasting als gevolg van de beide parkeerterreinen is middels een akoestisch onderzoek in beeld gebracht.

Parkeerterrein nieuw appartementencomplex

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de bestaande woningen maximaal 47 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt de gehanteerde grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde overschreden. Verder blijkt dat het maximaal geluidniveau ter plaatse van de bestaande woningen gedurende zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten hoogste 58 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 65 dB(A) respectievelijk 60 dB(A). Gedurende de nachtperiode wordt de grenswaarde van 55 dB(A) met 3 dB overschreden.

Teneinde in alle beoordelingsperioden aan de gehanteerde grenswaarden ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau te kunnen voldoen moet het geplande scherm worden verhoogt tot 3,5 meter, het scherm aan de straatzijde worden doorgetrokken tot 1,5 meter van de stoep en aan de achterzijde 12,5

meter uit de oostgrens. Met name de hoogte van 3,5 meter en de afstand tot de stoep van 1,5 meter is stedenbouwkundig dan wel voor de verkeersveiligheid niet acceptabel.

Aan de maximale ontheffingswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau van 50 dB(A) respectievelijk 70 dB(A) etmaalwaarde wordt wel voldaan. Gelet op het berekende niveaus en de bouwkundige staat van de woning, mag worden aangenomen dat in de woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het verhogen en/of verlengen is derhalve niet noodzakelijk.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de voertuigbewegingen op de openbare weg bedraagt ter plaatse van de bestaande woningen maximaal 49 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt aan de gehanteerde grenswaarde van 50 dB(A).

Parkeerterrein Pelita

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex maximaal 36 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde.

Verder blijkt dat het maximale geluidniveau ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex gedurende de dag- en avondperiode ten hoogste 65 dB(A) bedraagt. Gedurende de nachtperiode treden er geen maximale geluidniveaus op. Gedurende de avondperiode wordt de grenswaarde van 60 dB(A) met maximaal 5 dB overschreden.

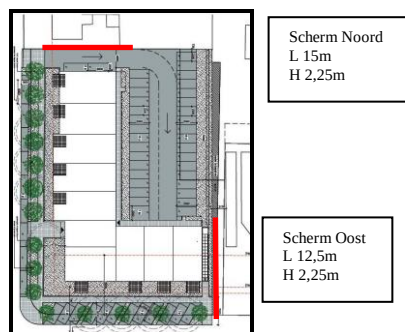
Teneinde gedurende alle beoordelingsperioden te kunnen voldoen aan de gehanteerde grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde moet het reeds geplande scherm worden verhoogd tot een hoogte van 3,5 meter. Deze hoogte is stedenbouwkundig naar verwachting niet acceptabel.

Aan de maximale ontheffingswaarde voor de avondperiode van 65 dB(A) etmaalwaarde wordt wel voldaan. Gelet op het berekende niveau en de bouwkundige staat van de woning, mag worden aangenomen dat in de woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het verhogen van het scherm is derhalve niet noodzakelijk.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de voertuigbewegingen op de openbare weg bedraagt ter plaatse van het appartementencomplex maximaal 46 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 50 dB(A).

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat, hoewel er sprake is van een overschrijding van de richtafstanden voor geluid, ter plaatse van de bestaande woningen en het appartementencomplex een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Tussen de bestaande woning aan de Dr. Boswijklaan en de inrit naar de parkeerplaatsen zal een scherm van afdoende afmeting en isolatie worden geplaatst. Tussen het appartementencomplex en het verzorgingstehuis zal eveneens een afdoende scherm worden geplaatst. Beide aaneengesloten (geluid)schermen moeten voldoen aan de eisen van de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, namelijk een minimale massa van 10 kg/m². De milieuaspecten vormen verder geen beperking voor de realisatie van het appartementencomplex zoals gepland. Een goed woon- en leefklimaat in het te realiseren appartementencomplex wordt verder gegarandeerd de bouwkundige staat van de woningen welk voldoen aan een binnenniveau van $L_{ar,LT}$ 35 dB(A) etmaalwaarde en L_{Amax} 55 dB(A) etmaalwaarde.



Schematische weergaven schermen

7. Belemmeringen project

7.1 Kabels en leidingen

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, ook wel WION of grondroerdersregeling genoemd, is op 1 juli 2008 in werking getreden. Sinds 1 oktober 2008 is het verplicht om bij elke 'mechanische grondroering' een graafmelding bij het Kadaster te doen.

De wet verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' waaronder het leggen van kabels. Kabel- en leidingbeheerders moeten al hun (ondergrondse) kabels en leidingen binnen vastgestelde nauwkeurigheid digitaal beschikbaar hebben en aanbieden als het Kadaster daarom vraagt.

Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen.

Op de locatie bevinden zich geen belemmeringen.

7.2 Privaatrecht

Voor onderhavige ontwikkeling zal de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente sluiten.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een project wordt in zijn algemeenheid onderscheid gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het project samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

8.1 De economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een ruimtelijke onderbouwing betreft voor het realiseren van een relatief overzichtelijk project waarbij het handelt over een private ontwikkeling.

De planinitiatief omvat het oprichten van een appartementencomplex met 30 wooneenheden, variërend tussen de 75 – 100 m². De woningen worden afgezet in het huursegment boven de liberalisatiegrens. Voor de woningen is een eindbelegger aangetrokken.

Daarnaast is uit de behandeling van de omgevingsaspecten gebleken dat de uitvoerbaarheid van het project niet in het geding komt. Er moet een planschadeovereenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer.

8.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid

De inspraak procedure en behandel termijnen verlopen volgens de Procedure planologische wijziging art. 3.6 Wro en de daaraan gekoppelde omgevingsvergunning. Het planinitiatief valt binnen de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in het Bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008, onder de noemer wijzigingsgebied 7.

Voor de op te richten huurappartementen is een groeiende maatschappelijke en economische vraag. De woningen worden ingezet boven de geliberaliseerde grens in het middeldure en dure huursegment. Als doelgroepen wordt gericht op langer zelfstandig wonende senioren en doorstromers.