

Ruimtelijke onderbouwing horend bij projectbesluit

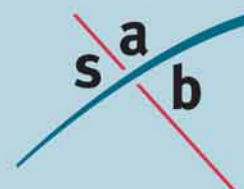
Dolderseweg 160b

Gemeente Zeist

Datum: 24 december 2010

Projectnummer: 90957

ID: NL.IMRO.0355.PBDolderseweg160B-VS01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Omgeving projectgebied	6
2.2	Projectgebied	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusie	12
4	Projectbeschrijving	13
5	Onderzoek en verantwoording	14
5.1	Geluid	14
5.2	Bedrijven en milieuzonering	16
5.3	Bodem	17
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	17
5.5	Water	18
5.6	Flora en fauna	20
5.7	Luchtkwaliteit	24
5.8	Externe veiligheid	25
5.9	Verkeer en parkeren	27
5.10	Kabels en leidingen	27
6	Wijze van bestemmen	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Dit bestemmingsplan	30
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Overleg en inspraak	34

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek: locatie aan de Dolderseweg 160b te Den Dolder, projectnr. 62837, Lankelma Ingenieursbureau, 3 juni 2009
- Bijlage 2: Nieuwbouw woning Dolderseweg 160b in Den Dolder: onderzoek geluidwerende voorzieningen, rapport 2009138.RO1a, Wensink akoestiek en milieu, 29 oktober 2009
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna, SAB Arnhem, 23 april 2010

1 Inleiding

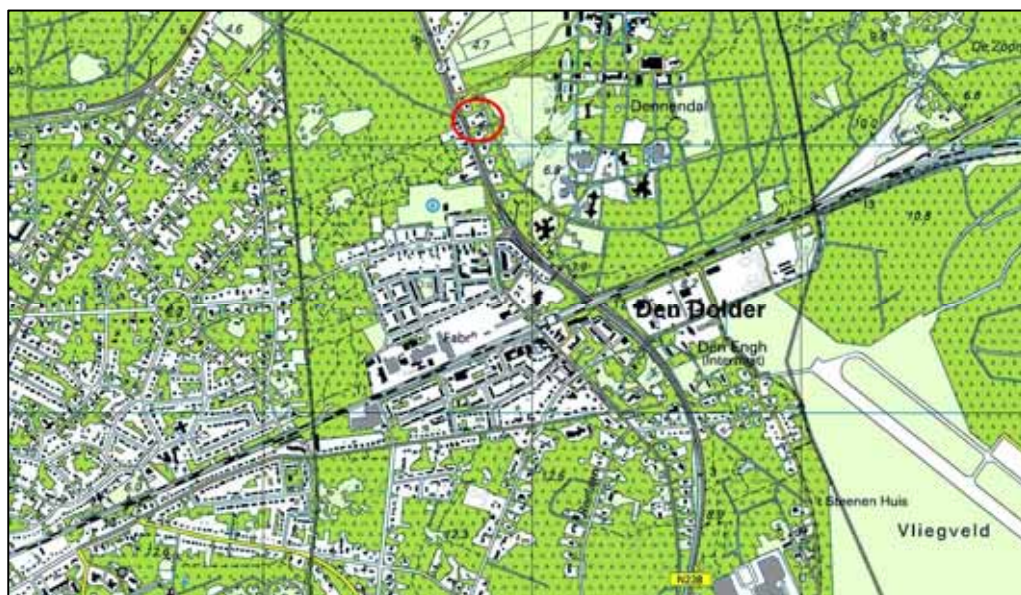
1.1 Aanleiding

Aan de Dolderseweg 160b te Den Dolder in de gemeente Zeist bestaat het voornemen om de bestaande woning te slopen en te vervangen door een nieuwe grotere woning. Dit bouwplan is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Den Dolder Noord'. De gemeente is voornemens om die reden voor het onderhavig plan een projectbesluit te nemen met toepassing van afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Om de voorgeschreven eenheid in bestemmingsplannen te bevorderen, is door de gemeente besloten om verzoeken om een projectbesluit te nemen en om een bestemmingsplan te herzien, te laten aanleveren in de vorm van een bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is hierbij de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het noorden van de gemeente Zeist. De kern Den Dolder bevindt zich op circa 500 meter ten zuiden van het projectgebied. Het projectgebied wordt in het westen begrensd door tuin en de provinciale weg N238 (Dolderseweg). Ten noorden van het projectgebied bevinden zich woonpercelen en een verhard parkeerterrein. Het projectgebied wordt in het oosten begrensd door tuin, de ontsluitingsweg van het projectgebied en het terrein van de Willem Arntsz Hoeve, een instelling voor geestelijke gezondheidszorg. Zuidelijk van het projectgebied liggen woonpercelen. De volgende afbeeldingen geven inzicht in de globale ligging en begrenzing van het projectgebied. Voor een exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging projectgebied (bron: Topografische Dienst)



Globale begrenzing projectgebied (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

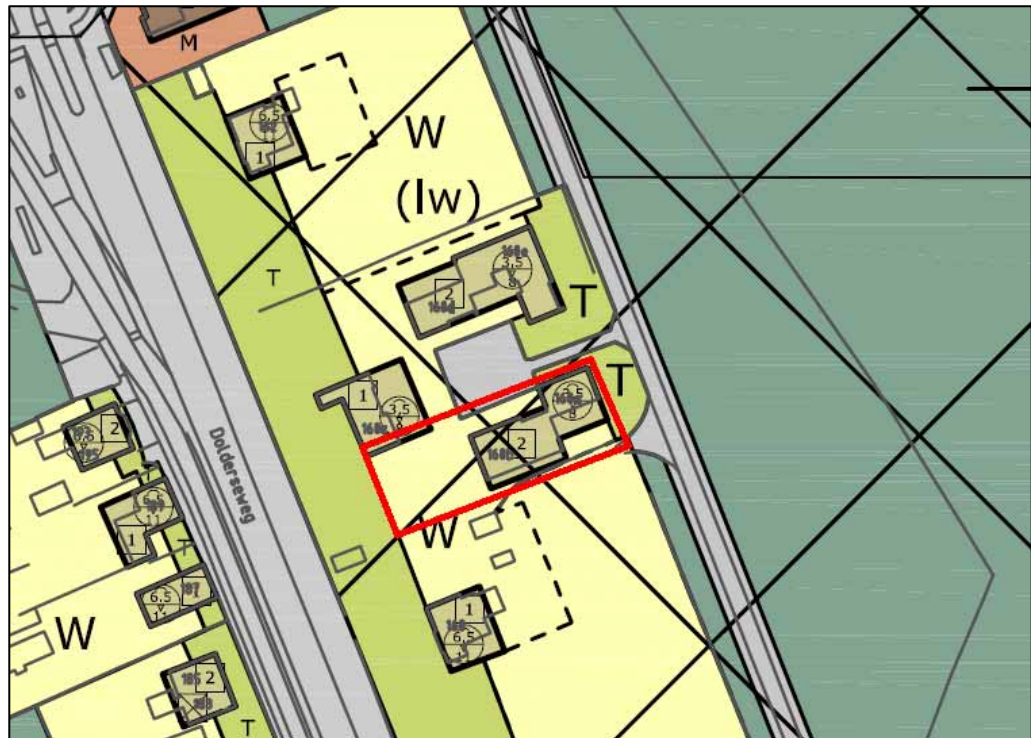
Het projectgebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Den Dolder Noord 2008'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 juni 2008 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 februari 2009. Het projectgebied heeft de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen en/of water en waterhuishouding.

Het projectgebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, in eerste instantie bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de cultuurhistorische waarden van:

- de stedenbouwkundige aanleg treinstation Den Dolder;
- de stedenbouwkundige opzet van het Willem Arntsz-complex;
- de stedenbouwkundige structuur bij monumentaal woningbouwcomplex Pleine-slaan bij 25-41, 34-66, 51-57;
- de begraafplaats;
- tuin- en parkaanleg Prins Hendriksoord.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van woning. De bouwregels van het geldende bestemmingsplan zijn ontoereikend om het project te realiseren: op gronden met een woonbestemming mogen hoofdgebouwen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast is het op gronden met de dubbelbestemming 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' niet toegestaan om zonder ontheffing gebouwen te bouwen.

Een projectbesluit is dan ook noodzakelijk om de beoogde bebouwing mogelijk te maken.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale ligging projectgebied (rood) (bron: gemeente Zeist)

1.4 Leeswijzer

Bij het projectbesluit horen een verbeelding, regels en deze ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de projectbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het project aangetoond wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de resultaten van overleg en inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving projectgebied

Tot ver in de negentiende eeuw was de omgeving van het huidige Den Dolder heidegebied. Dit veranderde na de bouw van een station langs de spoorlijn naar Zeist en de vestiging van een zeepfabriek in 1902. Een andere impuls was de vestiging van de gezondheidsinstelling Willem Arntsz Stichting in de bossen ten oosten van de Dolderseweg in 1906. Voor de oorlog beperkte de bebouwing zich tot woningen aan de Dolderseweg en de Pleineslaan. Na de Tweede Wereldoorlog breidde de bebouwing zich flink uit.

De belangrijkste ontsluitingsroutes bestaan uit twee wegen en de spoorlijn. De twee wegen lopen beide in noord-zuidelijke richting. De Dolderseweg is de oude verbinding tussen Zeist en Baarn/Soest en loopt door de bebouwde kom. De Nieuwe Dolderseweg is de nieuwe doorgaande route die ten oosten van de bebouwde kom en enigszins evenwijdig aan de oude route loopt. Deze heeft ter hoogte van Den Dolder een verdiepte ligging.

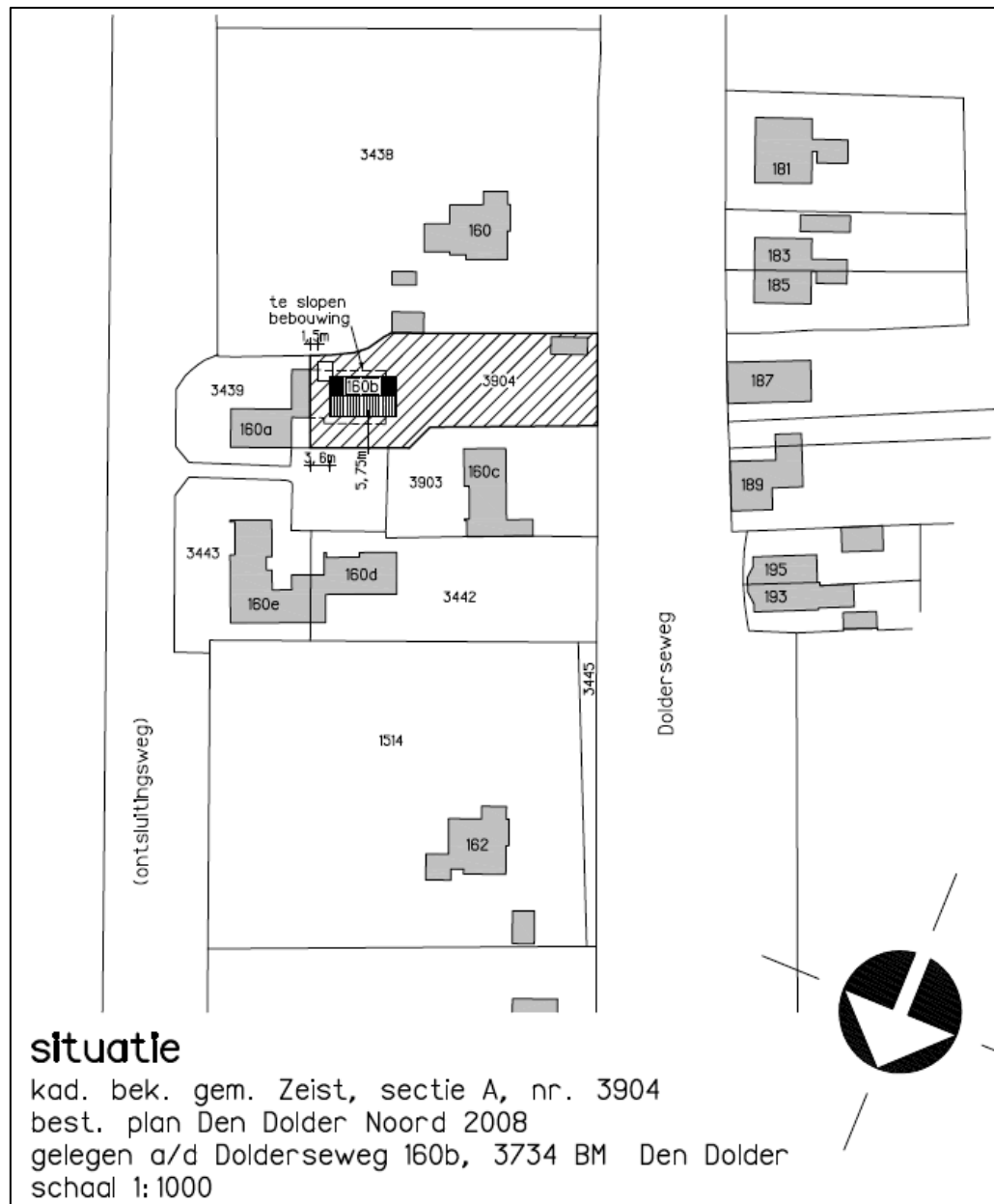
De woonbebouwing van Den Dolder is in het algemeen jong te noemen. Zij is grofweg in te delen in twee verschillende sferen, de vooroorlogse gevarieerde bebouwing langs de linten en de naoorlogse uitbreidingswijken. De vooroorlogse bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen die op pandniveau van elkaar verschillen. Naoorlogse woningbouw bestaat hoofdzakelijk uit rijtjeswoningen die complexmatig zijn ontworpen.

De relatief korte ontstaansgeschiedenis van Den Dolder is goed terug te zien in het bebouwingspatroon. De bebouwing staat recht op de kavels en de hoofdgevels zijn op de straat gericht. Er is nauwelijks sprake van een organische ontwikkelingsgeschiedenis. De naoorlogse woonbuurten kennen een strakke en orthogonale opzet. De woonblokken en wegen worden afgewisseld met parkjes. De opzet is ruim te noemen. Woningen zijn op enige afstand van de straat geplaatst zodat er veel ruimte is voor voortuinen.

De woonbebouwing heeft voor het grootste deel twee bouwlagen met kap. Aan de linten komen tevens enkele woningen voor met één bouwlaag. Kappen bestaan voor het grootste deel uit evenwijdig aan de straat lopende zadeldaken. Aan de linten komen echter ook andere dakvormen en nokrichtingen voor. Kappen bij vooroorlogse bebouwing hebben een meer samengesteld karakter door verschillende aan- en uitbouwen. De massa's van de hoofdgebouwen hebben voornamelijk een eenvoudige en rechte plattegrond. Per straat of cluster is de massaopbouw in evenwicht. De vooroorlogse woonbebouwing verschilt van woning tot woning in detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Donkere kleuren van baksteen overheersen het beeld. Naoorlogse woningen zijn projectmatig opgetrokken in donkerrode, lichtbruine en beige baksteen. Daken zijn voorzien van rode of donkere pannen.

2.2 Projectgebiet

In de huidige situatie zijn in het projectgebied twee aaneengebouwde woningen aanwezig met daar omheen tuin en erfverharding. De bouwhoogte van de bestaande te slopen woning is circa acht meter. De woning heeft één bouwlaag en een kap, in de vorm van een zadeldak. De richting van de kappen staat haaks op de Dolderseweg. Op de volgende afbeelding is een plattegrond van de huidige en toekomstige situatie weergegeven.



Huidige en toekomstige situatie (bron: Goldewijk wonen)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het projectgebied valt door de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat ontwikkelingen niet mogelijk zijn als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Dit tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Het projectgebied maakt daarnaast onderdeel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland'.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015 (structuurvisie)

Het Streekplan is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Utrecht op 13 december 2004. Het primaire doel van het Streekplan is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. In het Streekplan is dit uitgewerkt aan de hand van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden de zeven criteria die het Rijk hiervoor heeft ontwikkeld en hanteert: ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en menselijke maat.

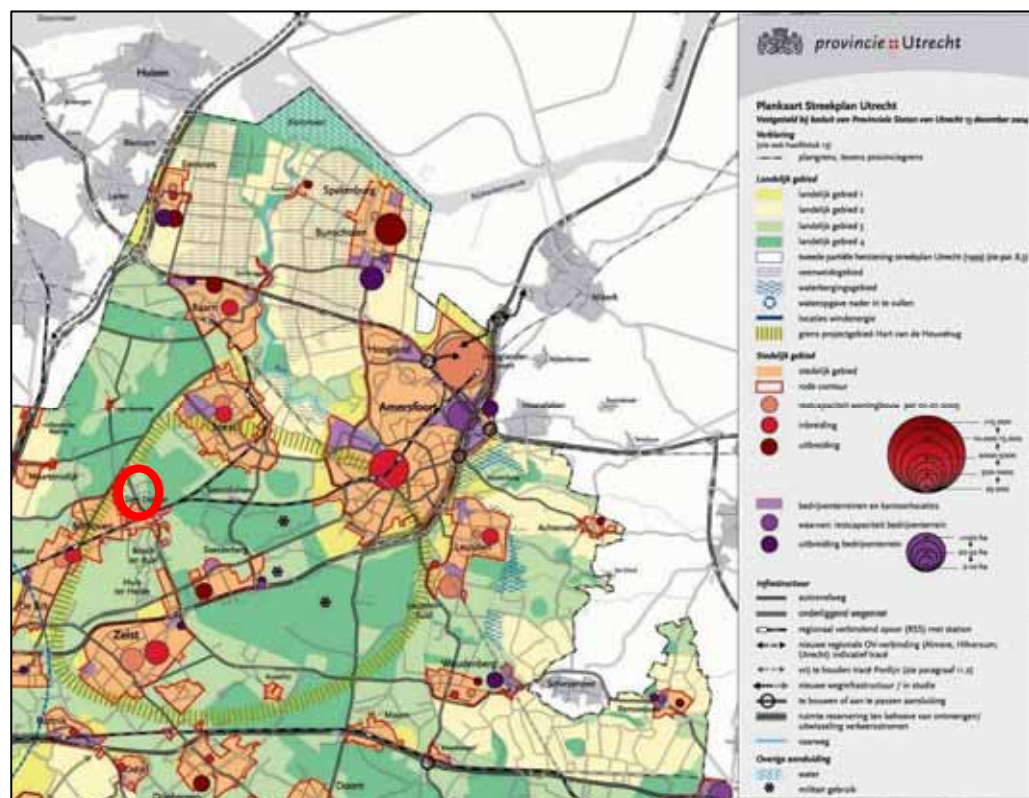
Op 1 juli 2008 is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Hierin is het instrument streekplan vervangen door de structuurvisie. De provincie heeft hierop de beleidsnotitie 'Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief Nota van Beantwoording' vastgesteld op 23 juni 2008. Doel van deze Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wro, het Streekplan als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Uit de beleidsnotitie blijkt dat er géén sprake is van nieuw beleid: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan blijven ongewijzigd van toepassing.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de lagenbenadering. Die gaat uit van de volgende drie lagen: de fysieke ondergrond, het infrastructurele netwerk en de gebruikslaag. De onderscheidende kenmerken zijn de verschillen in de dynamiek van veranderingen en de mate van vervangbaarheid van de lagen.

De relevantie van de lagenbenadering is dat ruimtelijke ontwikkelingen in een hoger gelegen laag tot moeilijk of niet omkeerbare aantasting van lagere lagen kunnen leiden. De lagenbenadering vereist dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de consequenties voor alle drie lagen in beeld worden gebracht.

In de laag van de fysieke ondergrond ligt het projectgebied op de grens van het dekzandgebied en het stuifzandgebied. Het dekzandgebied grenst aan het stuwwalgebied. Het is ongeveer 75.000 tot 10.000 jaar geleden ontstaan tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien. In deze periode heeft vooral de wind, in samenhang met een schaarse begroeiing en de aanwezigheid van makkelijk verstuifbaar zand, de landschapsvormen bepaald. De afwisseling van dekzandruggen en lager gelegen gebieden typeert het dekzandgebied. Het stuifzandgebied concentreert zich rond het stuwwal- en het dekzandgebied. Het dekzand is hier opnieuw gaan stuiven door het grotendeels ontbreken van vegetatie. Deze keer werd de afwezigheid van vegetatie niet bepaald door een ijstijd, maar door een (te) intensief gebruik van de dekzandgronden, door overbeweiding in de vorige eeuwen. Met betrekking tot het watersysteem ligt het projectgebied in een zone waar infiltratie plaatsvindt.

In de laag van het infrastructurele netwerk ligt het projectgebied aan een gebiedsontsluitende weg.



Uitsnede streekplankaart met projectgebied (rode cirkel) (bron: provincie Utrecht)

In de gebruikslaag ligt het projectgebied in het 'landelijk gebied 3', binnen de grens van het projectgebied 'Hart van de Heuvelrug'.

‘Landelijk gebied 3’ is van toepassing op de delen van de Heuvelrug met een, vaak al bestaande, verweving van natuur, recreatie, militair gebruik, extensieve woningbouw en instellingen. Daarnaast hebben de grote delen van de flanken van de Heuvelrug en van de stroomruggen een ‘landelijk gebied 3’ aanduiding.

Hier wordt de agrarische en ecologische functie in toenemende mate gecombineerd met recreatieve ontwikkelingen en met rood voor groen. Het is essentieel dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van natuur en landschap versterken.

De verschillende verwevingsgebieden hebben eigen karakteristieken. Uit waterhuishoudkundig oogpunt kan het noodzakelijk zijn bij waterhuishoudkundige maatregelen de verwevingsgebieden verder te differentiëren.

Het doel van het project ‘Hart van de Heuvelrug’ is de groene kwaliteiten en de groene eenheid binnen dit deel van de Heuvelrug te behouden en te versterken. Daarbij worden ruimtelijke randvoorwaarden gecreëerd voor kwaliteitsverbetering en maatschappelijke integratie van de zorg en voor behoud van cultuurhistorische waarden. Ook wil de provincie een kwaliteitsverbetering bewerkstelligen op het gebied van wonen, werken en recreëren.

Om de gewenste ecologische duurzaamheid te bereiken is gekozen voor het realiseren van een ruimtelijk stabiele, duurzaam te behouden EHS. In het streekplan wordt de EHS planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen. Het projectgebied ligt in bestaande natuur. Bestaande natuur verwijst naar gebieden die deel uitmaken van een samenhangend netwerk. Grote aaneengesloten natuurgebieden, zoals de Utrechtse Heuvelrug, maken in hun totaliteit deel uit van de bestaande natuur. Uitgezonderd zijn de meer bebouwde gebieden die begrensd zijn met een rode contour.

De EHS is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het ‘nee, tenzij’-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zeist 2001-2010

De gemeente Zeist is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie, als opvolger van het structuurplan uit 2001. In de gemeentelijke ruimtelijke ordening neemt het structuurplan als planvorm een speciale plaats in. Met zijn structurende ruimtelijke principes en integrale ruimtelijk visie is het een plan op hoog abstractieniveau. In sectorale plannen, zoals het groenstructuurplan, woonvisie en verkeer- en vervoersplan, worden de hoofdzaken uit het structuurplan verder uitgewerkt. Daarmee is het een plan in hoofdzaken, bedoeld voor de langere termijn en vormt het een kader voor de toetsing van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Het structuurplan uit 2001 gebruikt de ruimtelijke karakteristiek van Zeist als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. De belangrijkste ruimtelijke karakteristieken van Zeist zijn:

- het natuurlijke gegeven van de bodemopbouw en daarmee de oriëntatie van Zeist op het boslandschap, rivierlandschap en gradiëntlandschap;
- de Slot-aanleg;
- karakteristieke stedenbouwkundige structuren rond groenelementen;
- de beeldkwaliteit van de entrees en van de invalswegen.

Woonvisie 2006-2010

Met de Woonvisie heeft de gemeente de volgende doelstelling: 'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'. De doelstelling houdt in dat gestreefd wordt naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. De woonmogelijkheden worden zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad gecreëerd. Dit wordt vertaald in betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen.

Voor bosrijke, landelijke en/of dorpse woonmilieus geldt dat de woningen meestal ruim en veelal gelegen zijn op grote kavels. Het is gewenst een goede balans te vinden tussen groene en rode ontwikkelingen. Voor de komende jaren zijn er beperkt mogelijkheden groene woonmilieus binnen de gemeente te ontwikkelen.

Welstandsnota

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft. Naast de algemene criteria voor woonbebouwing in Den Dolder gelden aanvullende criteria voor bebouwing langs de Dolderseweg en de Nieuwe Dolderseweg. Het verbeteren van de beeldkwaliteit staat hier voorop.

Milieubeleidsplan Milieu op de kaart 2008-2012

Het milieubeleidsplan 'Milieu op de kaart' is in november 2008 vastgesteld door de Raad. Het beschrijft de milieuambities van de gemeente Zeist aan de hand van de drie pijlers wonen, leven en werken.

Met name de pijlers wonen en leven zijn relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing. Het doel van het milieubeleidsplan is het behouden dan wel verbeteren van een gezonde, duurzame en prettige leefomgeving in Zeist. Zeist heeft de ambitie uitgesproken naar een klimaatneutraal Zeist in 2050 te beginnen bij de gemeentelijke organisatie. De gemeente zet hiermee in op duurzaamheid.

Om dit te bereiken past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe. Hiertoe zijn voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieukwaliteitsprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitsprofielen toegepast. Het gebiedstype 'wonen en werken in het groen' is voor deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing. Een uitgebreide omschrijving van de ambities is te vinden in het milieubeleidsplan.

3.4 Conclusie

Met voorliggend project wordt een woning gesloopt en vervangen door een nieuw groter exemplaar op ongeveer dezelfde locatie. Het projectgebied ligt in de EHS. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt op nu reeds bebouwde gronden en tuin worden de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet significant aangetast. Door de kleinschaligheid van het project wordt er ook geen afbreuk gedaan aan eventuele andere waarden in de nabijheid van het projectgebied.

Het project past stedenbouwkundig gezien in de omgeving. De bouwaanvraag is aan de redelijke eisen van welstand getoetst en op 12 november 2009 middels een stempeadvies goedgekeurd door de welstandscommissie.

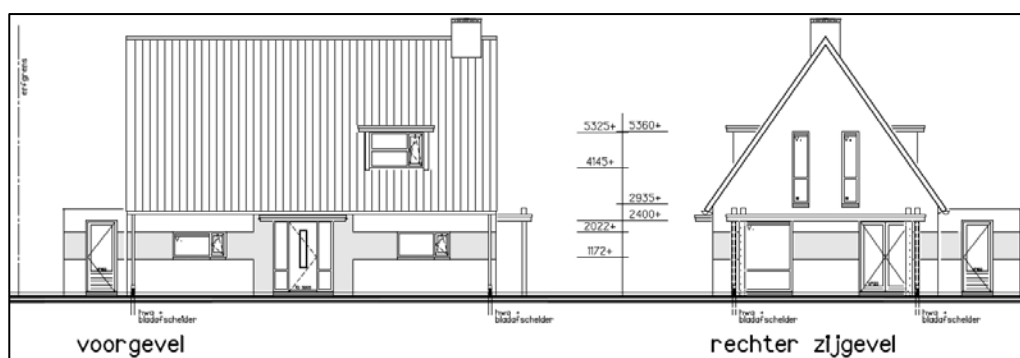
De ontwikkeling sluit aan bij de wens om de woonmogelijkheden voor inwoners te verbeteren. Op grond van het voorgaande sluit het project aan bij het beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

4 Projectbeschrijving

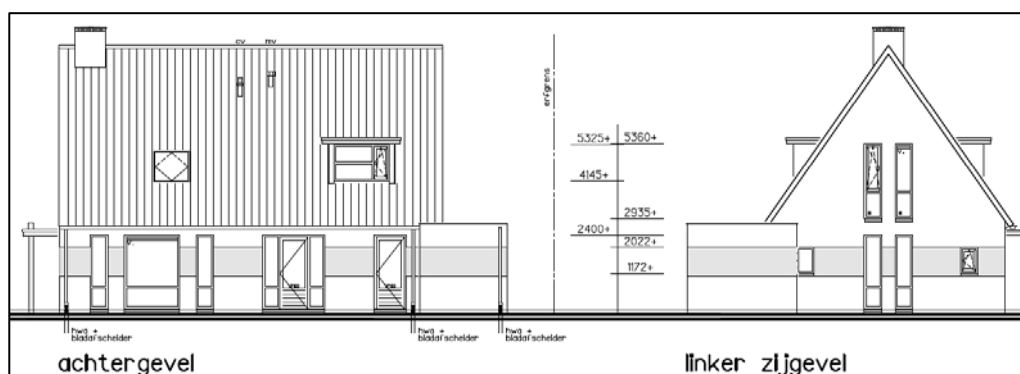
Met dit project wordt een bestaande woning gesloopt en vervangen door een groter exemplaar. De ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op het bouwplan van maart 2010 en vormt een onderdeel van de aanvraag om een bouwvergunning. Om een indruk te geven van de mogelijke nieuwbouw in het projectgebied is hieronder het bouwplan van maart 2010 beschreven.

Het bouwvoornemen betreft één woning. De woning is grotendeels geprojecteerd op de locatie van de te slopen woning en wordt daarmee opgenomen in het bebouwingslint van de Dolderseweg. De bebouwing aan de Dolderseweg bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met één of twee bouwlagen en een kap. De geprojecteerde bebouwing sluit wat betreft het gevelbeeld aan op de omgeving. De bebouwing aan de Dolderseweg in de directe omgeving van het projectgebied heeft een goothoogte van circa 3,5 meter en een bouwhoogte van circa 8 tot 11 meter. Gezien de goot- en bouwhoogte van circa 3 meter en 9 meter wijkt de nieuwbouw niet af van het heersende beeld ter plaats van de Dolderseweg.

De nieuwe woning heeft één bouwlaag met kap, waarbij aan de noord- en zuidzijde een dakkapel is opgenomen. De afmetingen van de woning zijn circa 12 meter bij 7 meter. Aan de zuidoostkant van het hoofdgebouw zal een aangebouwd bijgebouw worden gerealiseerd van circa 3,5 bij 3 meter. De berging krijgt een plat dak en heeft een bouwhoogtebedragen circa 3 meter. De gevels van de woning worden in rode baksteen opgetrokken. Het dak wordt voorzien van rode dakpannen. Op de onderstaande afbeeldingen zijn ter indicatie de aanzichten weergegeven.



Aanzichten noord- en westgevel (bron: Goldewijk wonen)



Aanzichten zuid- en oostgevel (bron: Goldewijk wonen)

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de ruimtelijke onderbouwing moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is in april 2009 het project getoetst aan de Wgh. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen spoorwegen of industrieterreinen. Het projectgebied ligt wel binnen de onderzoekszone van de provinciale Dolderseweg. De overige wegen in de omgeving zijn akoestisch niet relevant.

Wet geluidhinder

Uit indicatieve berekeningen van de Milieudienst blijkt dat, als gevolg van het wegverkeer op de Dolderseweg, de voorkeurswaarde van 48 dB en de maximale onthefingswaarde van 58 dB worden overschreden. Conform de Wgh dient voor het bouwplan, na het treffen van voorzieningen (bijvoorbeeld het toepassen van een dove voorgevel), een hogere waarde procedure gevolgd te worden.

Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder

De gemeente Zeist heeft de 'Beleidsregel hogere waarden Wgh' vastgesteld. In deze beleidsregel is opgenomen dat voor 'bestaande situaties' geen hogere waarde procedure gevolgd hoeft te worden. Onder 'bestaande situaties' wordt het volgende verstaan:

Bij bestaande woningen is het stellen van voorwaarden aan de woning (zoals geluidsluwe gevel en buitenruimte) niet meer mogelijk. Indien een bestaande woning wordt vervangen door een vergelijkbare nieuwe woning beschouwt de gemeente dit als een bestaande situatie in de zin van de Wgh indien het aantal geluidsgehinderden niet toeneemt en de afstand tot de weg-as niet significant kleiner wordt. Wel geldt er een inspanningsverplichting om per woning minimaal één geluidsluwe gevel te realiseren. Het geluidsniveau binnen in de woning dient te voldoen aan de nieuwbouweisen binnen de Wgh en het Bouwbesluit.

Het bouwplan voldoet aan bovenstaande voorwaarden: het aantal geluidsgehinderden neemt niet toe en de afstand tot de weg-as wordt niet significant kleiner. Ook voldoet het bouwplan aan de inspanningsverplichting 'geluidsluwe gevel'.

Conform de beleidsregel hogere waarden Wgh kan voor het bouwplan de hogere waarde procedure achterwege worden gelaten.

Bouwbesluit

De verwachte geluidsbelasting bedraagt op de voorgevel van de woning ten hoogste 62 dB, exclusief de aftrek conform artikel 110g Wgh.



Cumulative geluidsbelasting (bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht)

Conform artikel 3.2 van het Bouwbesluit dient de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een karakteristieke geluidswering te hebben, die niet kleiner is dan het verschil tussen de berekende (gecumuleerde) gevelbelasting en het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB, met een minimum van 20 dB(A).

De aanvrager is verzocht, met een akoestisch onderzoek, aan te tonen dat de benodigde geluidswering behaald wordt. Het onderzoek moest worden uitgevoerd volgens artikel 5.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder, en diende te worden verstrekt aan de bouwinspecteur van de gemeente. Voor de berekeningen in het akoestisch onderzoek dienden de gecumuleerde gevelbelastingen aangehouden te worden.

Door Wensink akoestiek en milieu is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. In het onderzoek is onderzocht welke gevelgeluidwerende voorzieningen aan de nieuwe woning dienen te worden getroffen, zodat in de woning aan het vereiste binnenniveau van 33 dB voor het wegverkeerslawaai van de Dolderseweg wordt voldaan. Op basis van het bouwplan voldoet de woning op de woonkamer en keuken na aan de wettelijke gevelgeluidswering. Indien de ventilatieroosters, van het type MultiAir EPC 21, in twee van de gevels van de woonkamer en keuken voor 25% in plaats van 100% geopend staan wordt wel voldaan aan de vereiste geluidswering.

¹ Nieuwbouw woning Dolderseweg 160b in Den Dolder: onderzoek gevelgeluidwerende voorzieningen, rapport 2009138.RO1a, Wensink akoestiek en milieu, 29 oktober 2009

Als dit ventilatietechnisch niet mogelijk is dan dienen er ventilatieroosters van het type Multicoust 21 te worden aangebracht; hiermee wordt in alle gevallen wel voldaan aan de vereiste geluidwering.

Er is voor gekozen ventilatieroosters van het type Multicoust 21 aan te brengen waarmee in alle gevallen aan de vereiste geluidwering wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Indien door middel van een project nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een project mogelijk worden gemaakt.

Onderzoek

Het project voorziet in gevoelige functie in de vorm van een woning. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'² geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het projectgebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig woongebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid betreft de brandweerkazerne aan de Dolderseweg op circa 100 meter ten noorden van het projectgebied, een school aan de Dolderseweg 167 op ruim 150 meter van het projectgebied. Het projectgebied ligt daarmee buiten de invloedssfeer van de bedrijvigheid.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

² Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

5.3 Bodem

Inleiding

Wanneer door een project nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek

Door Lankelma Ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Het streven is om archeologische belangen tijdig bij het plan te betrekken. Door deze wetgeving zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsbeleid. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Onderzoek

Het projectgebied heeft op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart een lage verwachting. In de zones met deze verwachting zijn bij ingrepen kleiner dan 10 hectare geen voorwaarden voor behoud. De oppervlakte van het projectgebied ligt ver onder de 10 hectare; een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Echter, bij plangebieden in een zone met lage archeologische verwachting met een kleinere omvang dan 10 hectare dienen amateurs de gelegenheid te krijgen om archeologische waarnemingen te doen bij het grondverzet. Verder is het niet volledig uit te sluiten dat binnen het terrein toch archeologische resten voorkomen. De uitvoerder van grondverzet heeft de plicht archeologische 'toevalsvondsten' te melden (artikel 53 van de Monumentenwet). Het projectgebied ligt ten westen van het Willem Arntsz-complex. De stedenbouwkundige opzet van dit complex heeft cultuurhistorische waarde. De ontwikkelingen in het projectgebied zijn dermate kleinschalig van karakter dat de cultuurhistorische waarden van het complex en de omgeving niet aangetast worden.

³ Verkennend bodemonderzoek: locatie aan de Dolderseweg 160b te Den Dolder, projectnr. 62837, Lankelma Ingenieursbureau, 3 juni 2009

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het project.

5.5 Water

5.5.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het projectgebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

5.5.2 Provinciaal beleid

Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode van 2010 tot 2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt. Met de nieuwe Waterwet is het Waterplan, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het projectgebied heeft op basis van het Waterplan de functie 'natuur'. De inrichting en beheer in deze gebieden zijn primair gericht op natuur. De bij deze functie horende doelstellingen zijn de volgende:

- afstemmen waterhuishouding op voor de natuur gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) en de eisen gesteld vanuit de Natura 2000-gebieden, in samenhang met de omgeving;
- instandhouden en ontwikkelen van waternatuur in het water en op de oevers door aangepast beheer en onderhoud, met name op diepte houden en verbetering van de waterkwaliteit;

- verbetering van migratiemogelijkheden voor fauna en flora in het water en op de oevers;
- buiten de KRW waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van het hoogste niveau;
- verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem.

5.5.3 *Beleid Waterschap*

Waterbeheersplan 2010-2015

Waterschap Vallei & Eem heeft de zorg voor het water in het gebied dat ligt tussen de Utrechtse Heuvelrug in het westen, de zuidelijke Randmeren in het noorden, de Veluwe in het oosten en de Nederrijn in het zuiden. Het waterschap geeft zijn taken vorm in drie programma's: Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Deze drie programma's worden in het Waterbeheersplan beschreven, voor de planperiode 2010-2015. Het programma 'Veilige dijken' betekent dat het waterschap zijn beheersgebied beschermt tegen overstroming vanuit het buitenwater, in dit geval de Nederrijn en de Randmeren. Het programma 'Voldoende en schoon water' gaat over de waterhuishouding, dat wil zeggen: over de wijze waarop het waterschap omgaat met het zichtbare oppervlaktewater en de nog veel grotere hoeveelheid onzichtbaar grondwater in het beheersgebied. Het doel is dat water beschikbaar is waar nodig, dat het van goede kwaliteit is en dat er geen overlast van ondervonden wordt. Het programma 'Zuivering afvalwater' houdt in dat het waterschap gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld, adequaat zuivert voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de kwaliteit van dat oppervlaktewater zo min mogelijk wordt beïnvloed. Het programma 'Zuivering afvalwater' levert daarmee een essentiële bijdrage aan het programma 'Voldoende en schoon water'.

5.5.4 *Gemeentelijk beleid*

Waterplan Zeist

Met het waterplan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Voor de toekomstige situatie zijn kaders en uitgangspunten vastgesteld.

Het water in Zeist vervult 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 is 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.

Desalniettemin blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing, hetgeen noodzakelijk is om waterkwaliteitsproblemen (zoals algenbloei, overmatige kroosgroei en stank) te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit water van buitenaf 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. Voor het oppervlaktewater in laag

Zeist wordt gestreefd naar een systeem waarin stedelijk en landelijk gebied worden ontvlochten.

De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Direct na overstortgebeurtenissen is het wenselijk, dat het vuile water versneld wordt afgevoerd. Voor de verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit wordt het effluent van de rwzi's meer gezuiverd door de realisatie van een extra zuiveringstrap. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de toestroom van schoon water in de riolering te minimaliseren.

Het beheer en onderhoud wordt integraal opgepakt en afgestemd tussen de betrokken partijen. Hierdoor wordt het beheer effectiever en efficiënter uitgevoerd.

5.5.5 *Situatie projectgebied*

De gemeente Zeist ligt op de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Het noordoosten van het grondgebied van de gemeente, waaronder het projectgebied, ligt in het infiltratiegebied van de zandige heuvelrug. In deze gebieden is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig omdat het water infiltreert. De grondwaterstroming is vanaf de hoogste delen van de Heuvelrug globaal in westelijke richting. Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

5.5.6 *Watertoets*

De watertoets is een procesinstrument en geen toets. Het houdt in dat het waterschap vanaf het begin bij de planvorming wordt betrokken en daarover advies kan geven. Door het waterschap Vallei & Eem is per e-mail aangegeven dat het van belang is dat het regenwater afkomstig van de verharding geïnfiltreerd wordt in de bodem. Verder geeft het project het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De infiltratie in de bodem is reeds opgenomen in de aannemingsovereenkomst van de woning. Bij de nieuwe woning wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast. Het vuilwater wordt afgevoerd op het gemeenteriool. Het schone water (hemelwater) wordt geïnfiltreerd op eigen terrein door middel van zes infiltratiekratten, bladvangervangput. Genoemde infiltratie is in overeenstemming met het Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug 2010.

5.5.7 *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor het project.

5.6 *Flora en fauna*

Inleiding

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

Onderzoek

Door SAB is een quick scan uitgevoerd⁴ waarin op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning, uitspraken worden gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het projectgebied. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; zowel tijdstip (deels buiten het groeiseizoen van planten en deels buiten het actieve seizoen van diverse diergroepen) als het eenmalige karakter zijn hiervoor niet toereikend.

De quick scan is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet worden Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het projectgebied aan de Dolderseweg te Den Dolder ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet bevindt zich op een afstand van meer dan 3 kilometer van het projectgebied. Gezien de afstand en het ontbreken van overeenkomstig habitat, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het beschermde natuurgebied.

Het projectgebied ligt in een gebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS. De ingreep heeft echter alleen betrekking op een woonhuis met tuin. Bij de ontwikkeling van de plannen vindt geen aantasting van kernkwaliteiten van de EHS plaats. Gezien het lokale karakter van de ingreep worden zowel directe als indirecte negatieve effecten op de EHS niet verwacht. Gebiedsbescherming is voor dit project niet aan de orde.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Volgens het natuurloket zijn beschermde soorten aangetroffen in de kilometerhokken (144 – 461, 144 - 462) waarbinnen het projectgebied valt. Binnen deze kilometerhokken zijn diverse soortgroepen goed onderzocht. Van geen van deze soortgroepen zijn beschermde soorten ook daadwerkelijk aangetroffen.

⁴ Quick scan flora en fauna, SAB Arnhem, 23 april 2010

Omdat het projectgebied maar een klein onderdeel uitmaakt van de betreffende kilometerhokken en omdat de kosten van deze gegevens niet opwegen tegen de informatie die kan worden verkregen, is besloten geen gegevens op te vragen bij het Natuurloket, maar de quick scan vooral te baseren op de biotoopinschatting door een eco-loog van SAB.

Vaatplanten

Tijdens de veldverkenning op 22 april 2010 zijn geen beschermde vaatplanten gevonden. Het projectgebied bestaat voor een groot deel uit een tuin en wordt ook als zodanig beheerd. Van aanwezige beschermde soorten (maagdenpalm) wordt uitgegaan dat deze zijn aangeplant. Aangeplante exemplaren zijn niet beschermd en hier hoeft dus verder geen rekening mee gehouden te worden.

Grondgebonden zoogdieren

Volgens verspreidingsgegevens (Broekhuizen et al., 1992, waarneming.nl, telmee.nl) komen in de omgeving verschillende soorten zoogdieren voor. De ingrepen in het projectgebied beperken zich tot de sloop en herbouw van een woning. De te slopen woning is nu nog in gebruik en herbergt geen vaste rust- en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren. Negatieve effecten zijn op voorhand uit te sluiten.

Vleermuizen

Vleermuizen komen volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpens et al., 1997) ook in de omgeving voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen zijn globaal op te delen in gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger en boombewonende soorten als rosse vleermuis en watervleermuis. Daarnaast zijn soorten die van beide elementen gebruik maken.

De aanwezige woning is geïnspecteerd op mogelijke vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten. De woning is voorzien van bijenroosters in plaats van de standaard open stootvoegen. Hierdoor is de spouwmuur niet toegankelijk. Ook via de aansluiting van de muur met de dakrand zijn geen geschikt openingen aangetroffen. Wel is op plaatsen waar kieren voldoende groot zijn, gaas aangetroffen waardoor vleermuizen geen toegang hebben tot mogelijke schuilplaatsen. Alle dakpannen liggen strak aangesloten waardoor ook daar geen toegang kan worden verkregen door vleermuizen. De aansluiting op de windveer is open maar de windveer zelf is van trespa. Dit materiaal is ongeschikt voor vleermuizen om op te landen. Bovendien zouden sporen op de windveer zichtbaar moeten zijn door de aanwezige aanslag. Nergens zijn sporen aangetroffen die kunnen wijzen op mogelijk gebruik door vleermuizen.

Uit de inspectie is gebleken dat vleermuizen geen gebruik kunnen maken van de woning als vaste rust- en verblijfplaats. Daarmee is niet uitgesloten dat vleermuizen geen gebruik van het projectgebied maken om te foerageren. De functie als foerageergebied zal echter blijven bestaan als geen onnodige verlichting wordt toegepast in het projectgebied en de omgeving gedurende de bouw.

Achter in het projectgebied staat een schuurtje dat kan dienen als vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen als is dit van marginale kwaliteit. Door de aanwezige vegetatie is het moeilijk toegankelijk en de hoogte ligt op de grens van wat geschikt is (2,5 meter).

Door het ontbreken van een rij pannen is toegang mogelijk tot beschutte plaatsen. Als dit schuurtje behouden blijft is er ook hier geen sprake van negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

Bij de realisatie van de plannen worden geen bomen gekapt die mogelijk geschikt zijn voor boombewonende soorten vleermuizen. Alle geschikte bomen staan op het perceel van de burens. Negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten vleermuizen zijn niet te verwachten.

Vogels

De bomen en struiken in het projectgebied zijn geschikt als broedgelegenheid voor veel vogelsoorten. Alle vogels zijn beschermd gedurende het broedseizoen (globaal half maart tot half juli).

Als voorafgaand aan de sloop en andere werkzaamheden wordt vastgesteld dat geen actieve broedgevallen worden aangetast of verstoord, dan zijn er op dit gebied geen beperkingen vanuit de Flora- en faunawet.

Amfibieën

In het projectgebied bevindt zich geen geschikte biotoop voor amfibieënsoorten waarvoor een ontheffing nodig is. Beschermd amfibieën zijn voor hun voortplanting afhankelijk van geschikt water. De vijver die op dit moment aanwezig is, is alleen geschikt voor voortplanting van algemene soorten. De meer algemenere soorten, zoals gewone pad (Bufo bufo) en bruine kikker (Rana temporaria) komen dus wel in het projectgebied voor. Deze soorten stellen minder kritische eisen aan de biotoop en kunnen buiten de voortplantingsperiode overal worden aangetroffen. Aantasting van deze soorten is echter mogelijk op basis van een algemene vrijstelling.

Het verdient aanbeveling om na afloop van ontwikkelingen ook weer een vijver aan te leggen.

Reptielen

Reptielen komen volgens verspreidingsgegevens (www.ravon.nl) in de omgeving van het projectgebied voor. Op korte afstand is een heideveld gelegen waar verschillende soorten reptielen kunnen voorkomen (hazelworm, zandhagedis, levendbarende hagedis). In het projectgebied kan eventueel een hazelworm voorkomen. Het projectgebied is echter niet geschikt om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats. Door bij de nieuwe inrichting van het projectgebied rekening te houden met de habitateisen van reptielen is het mogelijk om deze dieren ook in de tuin te krijgen.

Negatieve effecten van de ingrepen op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn op dit moment niet aan de orde.

Vissen

In het projectgebied is geen water aanwezig dat geschikt is voor strikt beschermde soorten. Daardoor kunnen negatieve effecten op beschermde vissen worden uitgesloten.

Insecten en overige soorten

Beschermd insecten en soorten uit de overige soortgroepen worden, op basis van beschikbare verspreidingsgegevens en de aangetroffen biotopen (tuin), niet in het projectgebied verwacht.

Conclusie

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet en de EHS is gezien de afstand en de kleinschalige aard van de ontwikkelingen niet van toepassing.

De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Op basis van verspreidingsgegevens, biotoopeisen en de veldverkenning is het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten onwaarschijnlijk.

Verder is altijd de zorgplicht van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.

Vogels kunnen broeden binnen en in de omgeving van het projectgebied. De kap van bomen of het verwijderen van struweel mag daarom niet worden uitgevoerd binnen het broedseizoen (globaal half maart tot half juli).

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.7 Luchtkwaliteit

Inleiding

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

Aan de Dolderseweg in Den Dolder bestaat het voornemen om één woning te bouwen. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het projectgebied ligt niet binnen de onderzoekszone van 300 meter van een Rijksweg. Het ligt wel binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen is er echter geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

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

5.8 Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (gasleidingen, route gevaarlijke stoffen).

Ook bevinden zich in de omgeving van het projectgebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het projectgebied.

Conclusie

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

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het projectgebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de bestaande uitrit op de ontsluitingsweg ten oosten van het projectgebied. Door de sloop en nieuwbouw van een woning zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting gelijk blijven. Het verkeer dat door het project wordt gegenereerd, kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de ontsluitingsweg.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. De gemeente heeft beleidsregels vastgesteld ten aanzien van het parkeren⁵. In de beleidsregels is gebruik gemaakt van de kencijfers voor parkeren van het CROW. Er is onderzocht of sprake is van een toename van de parkeerbehoefte door het project middels een vergelijking tussen de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte.

Bij de berekening van de bestaande parkeerbehoefte is uitgegaan van de functie 'woning duur' en het woonmilieu 'rest'. De huidige parkeerbehoefte bedraagt derhalve 2,1 parkeerplaatsen. Door de sloop en nieuwbouw van een woning zal de nieuwe parkeerbehoefte hetzelfde zijn als de bestaande parkeerbehoefte. In het projectgebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.10 Kabels en leidingen

Inleiding

In het kader van het project moet onderzoek plaatsvinden naar de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen en de eventuele gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Onderzoek

In het projectgebied liggen kabels en/of leidingen van netbeheerders ten behoeve van datatransport naar de bestaande woning. Bij de werkzaamheden wordt zorgvuldig rekening gehouden met deze kabels en leidingen. Er zal er voor de start van de uitvoering van de werkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

⁵ Parkeerbeleidsnota Zeist, 3 mei 2004

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Om de voorgeschreven eenheid in bestemmingsplannen te bevorderen, is door de gemeente Zeist besloten om verzoeken om een projectbesluit te nemen en om een bestemmingsplan te herzien, te laten aanleveren in de vorm van een bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is hierbij de toelichting van het bestemmingsplan.

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere).

In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltel-bepaling opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bestaande gebouwen, zoals bestaande erkers, bergingen en ingangspartijen, bestaande overkappingen, erkers en ingangspartijen en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen worden gebouwd of opnieuw worden gebouwd.

Bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd, bestaande overkappingen bovendien uitsluitend met ten hoogste hetzelfde aantal en dezelfde oppervlakte aan wanden.

Van erkers en ingangspartijen mag de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 m bedragen, de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m², de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag bij vlaggen- en andere masten niet meer bedragen dan 5 meter, bij erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw niet meer dan 2 meter, bij overige erf- en perceelsafscheidings niet meer dan 1 meter en bij overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 2 meter.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep of bedrijf aan huis en tuinen en erven. Binnen de bestemming mogen uitsluitend twee vrijstaande woningen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen, worden gebouwd.

Woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd. Uitsluitend het type vrijstaande woning is toegestaan. Het maximum aantal woningen bedraagt twee. De goothoogte en de bouwhoogte van de bestaande woning mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en 8 meter. De goothoogte en de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning mag niet meer bedragen dan 3 meter en 9 meter.

Bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten bouwvlakken worden gebouwd, op ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning. De gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen, mag bij elke woning niet meer dan 40 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien die meer dan 40 m² bedraagt. De gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m². Hierbij geldt wel dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en woningen bij elke woning niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter en de dakhelling niet meer dan 60°.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag bij vlaggen- en andere masten niet meer bedragen dan 5 meter, bij erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw niet meer dan 2 meter, bij overige erf- en perceelsafscheidings niet meer dan 1 meter en bij overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 3 meter.

Voor een beroep of bedrijf aan huis gelden als gebruiksregels dat de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m². De buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis en, behoudens in- en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning worden gezien als strijdig gebruik.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding van de cultuurhistorische waarden.

Op en in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd, zoals terreinafscheidings en informatie- en aanwijsborden.

Het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen dan 'Waarde - Cultuurhistorie' van deze gronden, mag uitsluitend geschieden voorzover de cultuurhistorisch belangen dat gedogen en nadat ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de cultuurhistorische waarden te beschermen.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend project maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met het projectbesluit een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeente kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, onder andere in het geval dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit project onder andere de kosten voor het opstellen van het ruimtelijke onderbouwing en de haalbaarheidsonderzoeken. Deze worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening.

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. Aangezien het hier om vervangende nieuwbouw gaat, zal de exploitatieovereenkomst naar verwachting alleen betrekking hebben op planschade. Kosten voor mogelijke planschade worden verhaald op basis van een planschadeverhaalsovereenkomst die zal worden opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het project. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de projectontwikkeling. Gezien het voorgaande bestaan geen redenen om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het project.

8 Overleg en inspraak

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.