

Ruimtelijke onderbouwing
Pleineslaan 1-3, Den Dolder

Gemeente Zeist

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Zeist,

30-08-2017

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling




Gemeente Zeist

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0355.RO*Pleineslaan13DD-OW01*

Datum: 2016-12-06

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van den Oetelaar

Kenmerk Buro SRO: SR160117

Opdrachtgever: ERED bv Bilthoven

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader.....	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Bodem	19
4.3 Cultureel erfgoed	20
4.4 Geluid	22
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Milieuzonering	24
4.7 Externe veiligheid.....	26
4.8 Ecologie	28
4.9 Waterhuishouding.....	31
4.10 Duurzaamheid.....	34
5 Economische uitvoerbaarheid	36
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1 Communicatie.....	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben op 24 maart 2016 per brief aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd medewerking te verlenen aan de bouw van 4 twee-onder-één-kapwoningen op de gronden aan de Pleineslaan 1 - 3 in Den Dolder.

De 2 bestaande woningen op het perceel worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden 4 woningen teruggebouwd. Conform het geldende bestemmingsplan 'Den Dolder Noord 2008' past deze ontwikkeling niet binnen de regels van de bestemmingen 'Wonen en 'Tuin'. De bouwvlakken staan namelijk niet op de juiste plaats en het maximum aantal wooneenheden ter plaatse bedraagt 2. Daarom dient, met akkoord van de gemeente, een uitgebreide procedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft het initiatief beoordeeld en per brief d.d. 7 april 2016 aangegeven in principe te kunnen instemmen met het bouwen van 3 à 4 woningen, mits aangesloten wordt bij de hoogte van de woningen in de directe omgeving en het geldende bestemmingsplan (zie toelichting paragraaf 1.3).

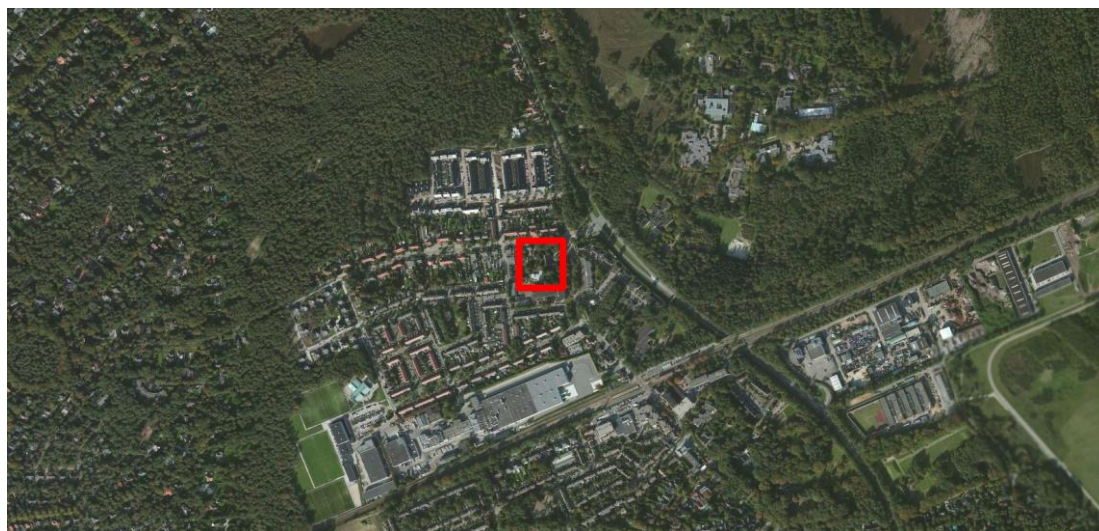
De voorliggende toelichting omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing die de bouw van de twee-onder-één-kapwoningen mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

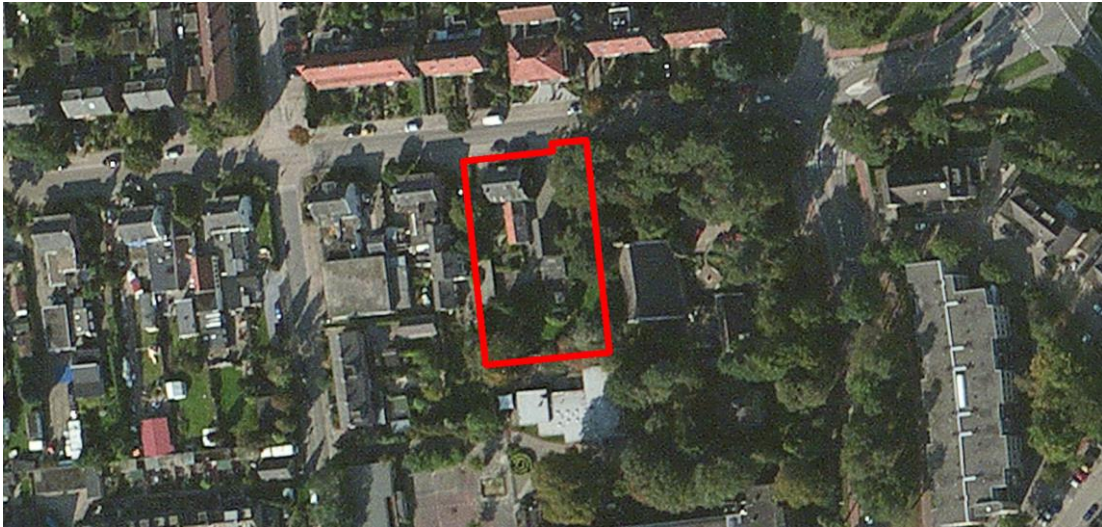
Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de percelen Pleineslaan 1 en 3 in Den Dolder, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie A nr. 3363, 3796 en 3797.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Pleineslaan, aan de oostzijde door het perceel van de Maria Christinakerk, aan de zuidzijde door een perceel aan de Doctor Ramaerlaan 102-108 en aan de westzijde door het perceel aan de Pleineslaan 5.

Op navolgende afbeeldingen is de ligging zowel globaal als meer in detail weergegeven:



Globale ligging plangebied (rode druppel, Bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, Bron: bing.com/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Den Dolder Noord 2008' van de gemeente Zeist, vastgesteld op 23 juni 2008 en (behoudens enkele wijzigingsbevoegdheden) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 februari 2009. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Tuin (artikel 2.12)' en 'Wonen (2.16)'. De 2 bestaande twee-onder-één-kapwoningen in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak met een maximum goot- en bouwhoogte van 6,5 m respectievelijk 11,0 m. Omdat ter plaatse het bestaande aantal woningen is gemaximeerd op '2' en de beoogde locatie van de hoofdgebouwen niet past binnen het huidige bouwvlak, kunnen de woningen niet gerealiseerd worden binnen het geldende bestemmingsplan.

Op navolgende uitsnede van de bestemmingsplankaart is het plangebied weergegeven:



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangrens (blauwe omkadering)

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing omvat de motivatie om qua bouwvlak en aantal wooneenheden van het geldende bestemmingsplan af te kunnen wijken op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° Wabo.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevatten hoofdstuk 5 en 6 achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

Op navolgende afbeelding is de bestaande situatie in en om het plangebied schematisch weergegeven:



Rondom het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied ligt een winkel (Pleineslaan 14-16), direct ten oosten van het plangebied bevindt zich het kerkgebouw van de Maria Christinakerk (Dolderseweg 123), direct ten zuiden van het plangebied is een rij met 4 woningen met een maatschappelijk functie gelegen (Dr. Ramaerlaan 102 - 108) en verscholen achter een burgerwoning ligt ten westen van het plangebied een klein bedrijf (Dokter J.C. Boswijklaan 20). De overige gebouwen aan de Pleineslaan 2 - 12, Pleineslaan 18 - 32, Pleineslaan 5 - 11 en de Dokter J.C. Boswijklaan 12 - 18 en 22 betreffen burgerwoningen.

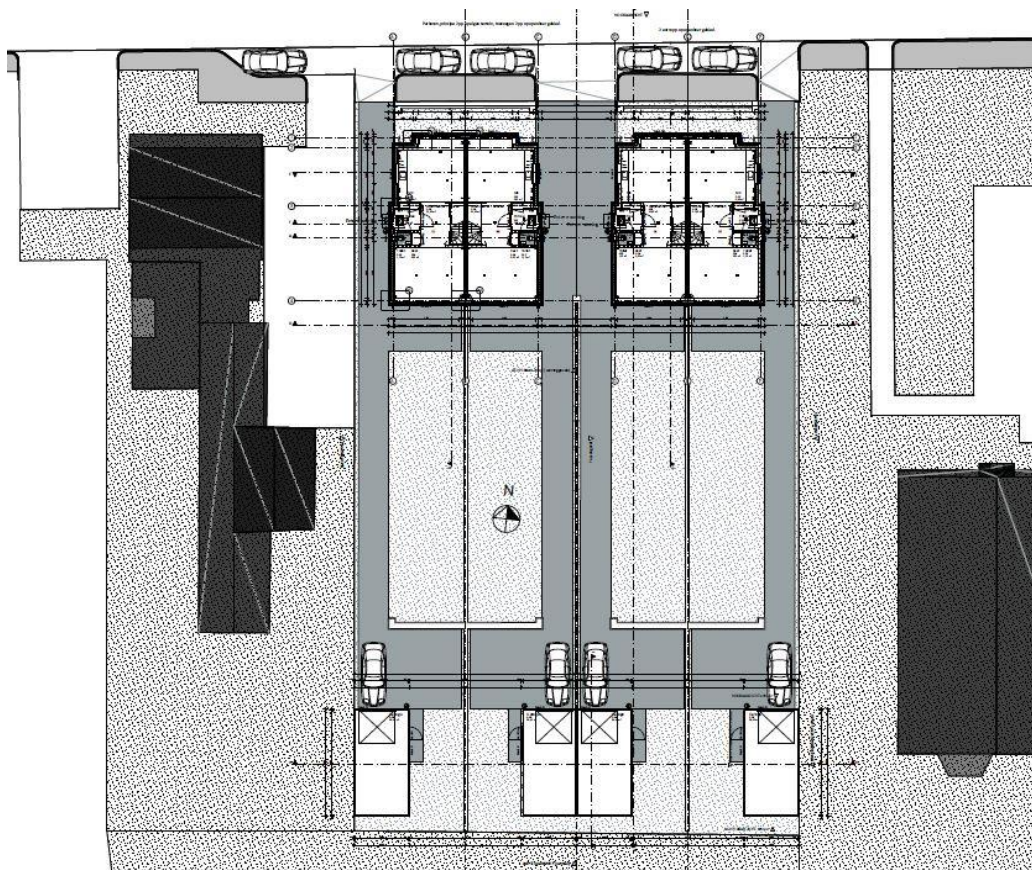
In het plangebied bevinden zich twee, aan de achterzijde (met opslagruimte) uitgebouwde, twee-onder-één-kapwoningen bestaande uit 1 bouwlaag met kap aan de Pleineslaan en een bijgebouw aan de oostzijde van het perceel. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een carport.



Op het erf zijn enkele vijvers aanwezig. De erven zijn deels verhard en bestaan deels uit gazon met aan de zomen borders met tuinbeplanting zoals heesters, hagen en bomen.

2.2 Toekomstige situatie

Op navolgende afbeelding is de toekomstige situatie in het plangebied schematisch weergegeven (Bron: AC&P bv, nr. 16011, d.d. 5 oktober 2016):



Er zijn 4 twee-onder-één-kapwoningen geprojecteerd aan de noordzijde van het plangebied ter hoogte van de Pleineslaan. De voetprint van deze 4 woningen bedraagt circa 70 m² en de woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. Elke woning heeft achter op het perceel een garage van circa 31 m², die is voorzien van een plat dak. Op navolgende afbeelding is een impressie weergegeven:



Alle woningen worden direct ontsloten op de Pleineslaan en zijn voorzien van een eigen garage met oprit. In toelichting paragraaf 3.3.6 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- a. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- b. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Planspecifiek

Ad a en b) Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

De bouw van 4 woningen (waarvan 2 woningen vervangende nieuwbouw betreffen) wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien is het plangebied ter plaatse van de beoogde locatie van de nieuwe woning al voorzien van een bestemming 'Wonen'. Door het toevoegen van 2 extra wooneenheden wordt in feite voorzien in een betere benutting van de bestaande beschikbare gronden met de bestemming 'Wonen'.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Stedelijke ontwikkeling: regionale uitwerking

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit.

Uit een inventarisatie van de provincie blijkt dat er ruimtelijk voldoende capaciteit is om twee derde van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit is verwerkt in de stedelijke programma's die de provincie per regio en per gemeente heeft opgenomen. De regio Utrecht, waar de gemeente Zeist binnen valt, kent een binnenstedelijk programma van 32.545 woningen en een uitbreidingsprogramma (buiten de rode contour) van 7.750 woningen in de periode 2013 - 2028. In Zeist voorziet de provincie de bouw van 2.200 woningen op binnenstedelijke locaties plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder.

Ruim 80 % van dit programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Hiermee voldoet de provincie daarmee ruimschoots aan de ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is.

Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug is voor de provincie Utrecht een belangrijk gebied voor de aanvulling van grondwater. Deze grondwatervoorraad is van belang voor drinkwaterbereiding en voor de grondwaterafhankelijke natuur aan de flanken van de Utrechtse Heuvelrug. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen daarom geen bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die

risico's met zich meebrengt voor de grondwaterkwaliteit, zijn maatregelen nodig om emissie naar het grondwater te voorkomen.

Planspecifiek

Aangezien de nieuwe woningen binnen de rode contour worden gerealiseerd en er een woningbouwprogramma van 2.200 woningen is, wordt de realisatie ervan passend geacht binnen het beleid van de PRS.

Ook vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging voor de grondwaterkwaliteit, omdat het huidige gebruik gelijk blijft.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) inclusief de eerste en tweede partiële herziening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro.

Uit de kaart 'Bodem en water' blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'.

In artikel 2.3 staat dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels moet bevatten die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen. Daarnaast bevat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het grondwaterkwaliteit rekening is gehouden.

Uit de kaart 'Wonen en werken' blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'stedelijk gebied'. De grens van de aanduiding 'stedelijk gebied' wordt ook wel de 'rode contour' genoemd.

In artikel 3.1 'Stedelijk gebied' staat dat een ruimtelijk plan in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking.

Planspecifiek

In het plangebied is geen sprake van een functiewijziging. Het gebruik van de gronden wordt alleen geïntensiveerd qua aantal woningen. Er treden dan ook geen effecten op de drinkwaterkwaliteit op.

Aangezien de nieuwe woningen binnen de 'rode contour' van het 'stedelijk gebied' vallen is een nadere toets niet noodzakelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Zeist 2020

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

1. Groen versterken;
2. Verleden zichtbaar maken;
3. Ervaren en gebruiken;

4. Kracht van buurten, wijken en kernen;
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping;
6. Beter bereikbaar;
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop;
8. Centrum aantrekkelijk;
9. Economisch gezond en duurzaam;
10. Van visie naar uitvoering.



Voor Den Dolder heeft de gemeente als doel om de relatie tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Den Dolder (noord-zuidverbinding) te versterken onder andere door middel van routes, bebouwing en groen. De ondertunneling van het spoor, hoewel lastig, blijft een punt op de agenda voor de lange termijn en wordt als er zich mogelijkheden voordoen opgepakt en onderzocht. Voorts wil de gemeente de relatie van Den Dolder met de groene omgeving versterken. De aanwezige cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar worden gemaakt.

Planspecifiek

De hoofdkeuze 'Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop' is van toepassing op het plangebied. De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. In het plangebied is er voor gekozen om aan te sluiten bij de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Pleineslaan. Het aantal woningen volgt op de keuze voor deze kwaliteit.

Als het nodig is voor integrale kwaliteitsverbetering van een gebied kiest de gemeente ervoor bebouwing te ruilen tegen groene gebieden en andersom. Het plangebied ligt niet midden in een heel groen deel van Den Dolder. Het groen ter plaatse heeft daarom geen bijzondere waarde en de uitvoering van het plan zal geen invloed hebben op mogelijke groene verbindingen of hoogwaardige groenkwaliteit.

3.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

De gemeenteraad heeft in april 2016 de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie worden verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist gedaan: de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

1. Bijzondere doelgroepen
2. Nieuwbouw en differentiatie
3. Sociale huur

4. Wonen en zorg
5. Duurzaamheid
6. Uitdagingen in de wijk

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Hiermee is een bandbreedte gecreëerd waarbinnen partijen in samenwerking kunnen komen met voorstellen om zowel bestaande situaties aan te passen, als om nieuwe plannen te realiseren.

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

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er geen grote tekorten zijn aan bepaalde woningtypen. Maar er zijn wel doelgroepen die moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is hierbij één van de grootste problemen. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, zal een deel ook in de betaalbare categorie moeten vallen voor mensen met een laag en midden inkomen. Naast kijken naar de totale woningmarkt, richt de gemeente zich op de samenstelling van wijken. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk. Dit vraagt een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de ambitie om voldoende betaalbare woningen in de gemeente te realiseren.

Voor heel Zeist is een gewenste woningdifferentiatie opgesteld van 25 % - 35 % goedkoop, 35 % - 45 % middelduur en 20 % - 30 % duur. Als alle nieuwbouwprojecten hieraan zouden voldoen, zou er in principe voldoende gedifferentieerd gebouwd worden en hebben ook lage en middeninkomens een kans. Omdat projecten per aanvraag worden beoordeeld (bij een bestemmingswijziging), kan er enkel per project gestuurd worden op de differentiatie. Daarom zal elk project in principe aan de hierboven gestelde differentiatie moeten voldoen. Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Afhankelijk van de grootte van het project, kan college of raad besluiten tot een mogelijke afwijking van de gestelde differentiatie.

Planspecifiek

In principe moeten alle projecten aan de woningdifferentiatie voldoen, maar bij projecten met minder dan 10 woningen, zoals in onderhavig geval, is vrijstelling mogelijk. Omdat het grote en erg diepe percelen betreft en het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is om alleen in het lint te bouwen van de Pleineslaan, acht de gemeente het niet passend om op deze locatie goedkope en middeldure woningen te realiseren. Het grondoppervlak te groot is (en daarmee is het te kostbaar in relatie tot het mogelijk te bebouwen oppervlak) om ter plaatse te kunnen differentiëren en ook goedkopere woningen te kunnen realiseren. Daarnaast worden er twee bestaande dure woningen gesloopt.

In het geheel genomen voegt het voorliggende plan wel wat toe aan de algehele differentiatie in de wijk. In de directe omgeving zijn er verschillende maatschappelijke functies (zoals een kerk) en is er diverse bedrijvigheid. Tegenoverliggende woningen hebben een goedkope verkoopprijs (< € 200.000,-), en in de wijk is sprake van sociale huur (Meester Willemsenlaan) en middeldure huur (Dr. J.C. Boswijklaan), waarmee het deel in de betaalbare categorie goed vertegenwoordigd is. Daarnaast zijn er (zorg)huurwoningen voor bijzondere doelgroepen op het achterliggende perceel (Dr. Ramaerlaan/Dolderseweg).

3.3.3 Milieubeleidsplan 2008 - 2011

Het milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 - 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een woningbouwopgave. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of

zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.



Legenda

	subkernen
	woonwijken
	bedrijventerreinen
	wonen en werken in het groen
	natuurlijke buitengebieden
	verkeersassen

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

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Planspecifiek

Uit voorgaande figuur blijkt dat het plangebied als gebiedstype 'woonwijken' is aangewezen en bovendien is voorzien van/ op de rand ligt van de aanduiding 'verkeersassen'. Voor wat betreft de aanduiding 'verkeersassen' betekent dit dat rekening gehouden moet worden met de grotere invloedssfeer van het verkeer. Door hier ruimere milieunormen te hanteren kan, door de afschermende werking van de bebouwing, de leefkwaliteit in het gebied daarachter juist hoger zijn. Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan.

3.3.4 Welstandsnota 2010

Omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet.

Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een (historisch) centrum vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Planspecifiek

Het plangebied maakt in de welstandsnota deel uit van het gebied 'Woonbebouwing Den Dolder', waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgesteld. Naast algemene criteria wordt er hier bij bouwwerken getoetst op plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

De woonbebouwing in de omgeving heeft voor het grootste deel twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat. In het bouwplan (zie toelichting hoofdstuk 2.2) is hier bij aangesloten.

3.3.5 Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009

De gemeenteraad van de gemeente Zeist heeft een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze advieskaart maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven en worden onderzoekseisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

Planspecifiek

In toelichting paragraaf 4.3.2 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.3.6 Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

Voor de woonwijken/buurten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen en waar nodig verminderen van parkeeroverlast;
- verhoging van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- vermindering van verkeershinder en verkeersonveiligheid;
- verbetering kwaliteit parkeervoorzieningen gebouwd en op straat;
- voorkomen 'overloop'-parkeren.

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners. De richtlijn is een parkeerdruk (bezettingsgraad van het aantal beschikbare parkeerplaatsen) van maximaal 90%.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op parkeerkencijfers van het CROW. De gemeente Zeist wordt hierbij gekenmerkt als een weinig stedelijke gemeente en het plangebied is gelegen binnen de rest bebouwde kom. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen.

Wonen

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. Bij nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding) dient er voldoende

parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers. Aangezien voorliggende planontwikkeling uitgaat van uitsluitend 4 dure koopwoningen, geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte daarmee 8,4 parkeerplaatsen, afgerond 9,0 parkeerplaatsen.

Planspecifiek

In het openbaar gebied direct ten noorden van het plangebied zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig op de Pleineslaan. Daar worden 2 extra parkeerplaatsen aan in de openbare ruimte aan toegevoegd. Zodat er 4,0 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn in totaal. Dat betekent dat er nog 4,4 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein.

Garages met een lange oprit tellen volgens de gemeentelijke parkeernota als 1,3 parkeerplaats per woning. Alle 4 de woningen krijgen een garage met lange oprit zodat het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen op eigen terrein $4 \times 1,3 = 5,2$ parkeerplaatsen bedraagt. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte van 4,4 parkeerplaatsen op eigen terrein voldaan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Omdat het in dit geval slechts om de toevoeging van 2 woningen gaat, is een m.e.r.-beoordeling niet vereist en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In het kader van dit ruimtelijk plan zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Ook het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Europese Habitatrichtlijn is niet aan de orde. Er liggen geen Natura 2000-gebieden binnen 3 km van het plangebied. De beoogde ontwikkelingen hebben geen significante nadelige invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet

Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Vanwege het feit dat er nieuwbouw plaatsvindt van een verblijfplaats voor mensen die groter is dan 50 m², is het noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In 2e instantie is in verband met de (niet eerder onderzochte) voormalige bedrijfsactiviteiten en de visueel aangetroffen asbest tevens een aanvullend onderzoek (Hopman en Peters milieutechniek, nr. 16-P-224, d.d. 18 juli 2016) uitgevoerd in het plangebied.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- In het plangebied Op de locatie is een, niet conform KIWA-gesaneerde, ondergrondse dieseltank aanwezig;
 - a. Ter plaatse van deze tank is de bodem niet verontreinigd;
 - b. De tank dient wel verwijderd te worden, maar aangezien deze niet 'officieel' is gereinigd, is deze nog een 'potentieel milieurisico'.
- In de schuur/ loods zijn enkele verdachte deellocaties aanwezig;
 - a. De bodem nabij deze deellocaties is niet verontreinigd;
- Op en in de bodem zijn meerdere asbestverdachte toepassingen (golfplaten/ bloembakken/etc.);
 - a. De bodem van de beide percelen is niet verontreinigd met asbest;
 - b. De asbestverdachte toepassingen dienen wel uit de bodem verwijderd te worden.
- Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot het vermoeden van verontreinigingen in grond noch grondwater.

Geconcludeerd mag worden dat de voormalige bedrijfsactiviteiten niet tot bodemverontreiniging hebben geleid.

Op basis van onderhavig onderzoek zijn er, milieuhygiënisch, geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen verkoop/ aankoop. De navolgende zaken verdienen nog wel aandacht:

- a. Aan de voorzijde van de schuur is een, niet KIWA-gesaneerde, tank aanwezig;
- b. Op meerdere plekken zijn asbestverdachte toepassingen op en in de bodem aanwezig.

Voor de eigendomsoverdracht zullen zowel de asbest als de dieseltank worden gesaneerd.

Het aspect bodem vormt, met inachtneming van de uit te voeren saneringen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Het monumentenbeleid binnen de gemeente Zeist is hierop afgestemd doordat de gemeentelijke monumentale structuren niet langer meer via de gemeentelijke erfgoedverordening worden beschermen maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan. Leidend hierin is de kaart met 'Cultuurhistorische structuren' (maart 2011), een vertaling van de lijst met beschermde monumentale structuren uit 1987.

Planspecifiek

In het plangebied of de direct aangrenzende percelen zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Nader cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wetten moet de archeologische waarde van het plangebied worden vastgesteld en zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan adequaat te kunnen vervullen, is gemeentelijk archeologiebeleid met een eigen (inhoudelijk en bestuurlijk) afwegingskader opgesteld. De bij het beleid horende archeologische verwachtingskaart geeft op perceelsniveau inzicht in het voorkomen van bekende en te verwachten archeologische waarden. Daarnaast bevat de kaart een informatielaag met mogelijke diepteligging van de te verwachten archeologie en bodemverstoring. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor een archeologische beleidsadvieskaart: aan de verwachtingen worden voorschriften gekoppeld die inzichtelijk maken waar geen onderzoek nodig is, waar wel, en zo ja, wat voor onderzoek. Deze beleidsadvieskaart vormt op zijn beurt de basis voor het aanpassen van bestemmingsplannen en bij de verlening van omgevingsvergunningen.

In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime:

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	

Planspecifiek

Op de 'Archeologische beleidskaart' valt het plangebied binnen een gebied met een lage archeologische verwachting (lichtgele arcering). Dit betekent dat er geen nader archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden,

aangezien de voorgenomen bodemingrepen kleiner zijn dan 10 ha. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied niet voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Indien bij de werkzaamheden archeologische vondsten (zogenaamde toevalsvondsten) worden aangetroffen is men conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Er is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï (Windmill, nr. P2016.302.01-03, d.d. 17 oktober 2016) voor de nieuwe woningen in het plangebied uitgevoerd.

Wet geluidhinder

Uit de rekenresultaten blijkt dat vanwege het wegverkeer op de wegen Dolderseweg/Nieuwe Dolderseweg (N238) en Pleineslaan/Dolderseweg de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Uit de rekenresultaten blijkt dat vanwege het railverkeer de voorkeurswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

Goede ruimtelijke ordening

De geluidbelasting vanwege de Pleineslaan (30 km/uur) bedraagt maximaal 60 dB. De gemeente Zeist zal moeten afwegen of deze geluidbelasting aanvaardbaar is.

Gemeentelijk geluidbeleid

Ten aanzien van het gemeentelijk geluidbeleid wordt het volgende opgemerkt:

- De gemeente Zeist kiest er voor om ook voor 30 km/uur-wegen de akoestische situatie te laten onderzoeken. In voorliggend onderzoek heeft dit plaatsgevonden. Uit de rekenresultaten volgt dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder voor de Pleineslaan overschreden wordt. De voorwaarden uit het gemeentelijk beleid zijn ook op deze 30 km/uur-weg van toepassing.
- De zuidgevel van de woningen is geluidluw. Er is ter plaatse geen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarden van de te onderscheiden bronnen weg- en railverkeer.
- Als inspanningsverplichting geldt dat per etage één verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde gelegen is. Ook hieraan wordt voldaan: op de begane grond is aan deze zijde de woonkamer gesitueerd, op de verdiepingen slaapkamers.
- De aanwezige buitenruimte is gelegen aan de zijde van de geluidluwe zuidgevel.
- Bij de geluidisolatie van de gevels dient rekening te worden gehouden met de cumulatie van alle relevante bronnen (ook 30 km/uur-wegen). Vanwege de Pleineslaan wordt de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. De gecumuleerde (ongecorrigeerde) geluidbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt maximaal 60 dB. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. De in de bijlage van het onderzoek opgenomen gecumuleerde (ongecorrigeerde) geluidbelastingen kunnen hierbij als uitgangspunt worden aangehouden.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen zal nog wel aangetoond moeten worden dat de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van

minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek

Aangezien in het plangebied slechts twee extra woningen worden gerealiseerd en opzichte van de huidige situatie, kan gesteld worden dat er sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en er ruimschoots aan de normen voldaan wordt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt volledigheidshalve nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten voor de jaren 2015, 2020 en 2025. Wat betreft stikstofdioxide zit de luchtkwaliteit met 18 - 20 µg/ m³ in 2015 ruimschoots onder de norm van 40 µg/m³. Voor PM₁₀ zit de luchtkwaliteit in 2015 met 22 - 23 µg/ m³ ook ruimschoots onder de norm van 40 µg/ m³. Voor PM_{2,5} zit de luchtkwaliteit in 2015 met 14 - 15 µg/ m³ ook ruimschoots onder de norm van 25 µg/ m³. In latere jaren wordt de luchtkwaliteit alleen maar beter.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging aangemerkt als een gemengd gebied. Rondom het plangebied zijn verschillende functies niet-woonfuncties aanwezig. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven:

<i>Functie</i>	<i>Adres</i>	<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand gemengd gebied</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Winkel	Pleineslaan 14 - 16	1	0	25
Kerk	Dolderseweg 123	2	10	3
Maatschappelijke voorzieningen	Dr. Ramaerlaan 102 108	2	10	10
Bedrijf (t/m categorie 2)	Dokter J.C. Boswijklaan 20	2	10	18
Remia CV (margarinefabriek; productiecapaciteit < 250.000 ton/ jaar	Dolderseweg 107	4.1	100	200

Uit deze inventarisatie blijkt dat alleen de kerk een contour heeft die een overlap kent met het plangebied. De twee oostelijke woningen vallen (deels) binnen de richtafstand van 10 m voor het maatgevende aspect geluid.

De kerk valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en dient te voldoen aan de geluidseisen genoemd in dit Besluit. Uitgezonderd is het geluid afkomstig van een kerkdienst (artikel 2.8.1.c. van het Activiteitenbesluit), bijvoorbeeld de reguliere zondagsdienst. Voor de overige aspecten op het gebied van geluid is een nadere beoordeling nodig. In deze kerk worden echter naast reguliere zondagsdiensten ook een Leerhuis Bijbel en Geloof, lunches en (sporadisch) voorstellingen gehouden.

Hierbij dienen voor deze functie de volgende aspecten behandeld te worden:

- Technische installaties;
- Laden en lossen;
- Geluid vertrekkende gasten.

De technische installaties zoals afzuiging en de kerkklok worden gereguleerd via de milieuregelgeving (Activiteitenbesluit). Om deze reden is hierop voldoende borging ten aanzien van mogelijke hinder naar de omgeving. Daarnaast is het kerkgebouw gelegen op circa 15,7 m van de beoogde nieuwbouw. Met het bouwwerk en de daarin aanwezige installaties wordt wel voldaan aan de richtafstand van 10,0 m.

Laden en lossen in de avond- en nachtperiode (19:00 - 07:00 uur) is gereguleerd via milieuwetgeving. Voor de dagperiode geldt dit niet en is een nadere beschouwing vanuit de goede ruimtelijke ordening nodig. Voor deze situatie geldt dat onevenredige hinder in de dagperiode niet verwacht wordt gezien de aard van de activiteiten in en om de kerk, het feit dat het plangebied in een gemengd gebied is gelegen en dat het plangebied in de directe nabijheid van de provinciale weg N238 is gelegen.

Vertrek van bezoekers kan tot hinder leiden zeker waar dit plaatsvindt in de avonduren. Hiertoe geldt een zorgplicht voor de kerk, dit is echter niet goed reguleerbaar via milieuwetgeving. Deze hinder wordt, gezien de functie (kerk) en de ligging in een gemengd gebied aanvaardbaar geacht. Bovendien is het kerkgebouw zelf op meer dan 15,0 m van de achtergevel van de nieuwe woningen gelegen en is er slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig op het voorterrein van de kerk, die tevens niet direct aangrenzend aan het plangebied zijn gesitueerd. Er bevindt zich aan de zijde van de woningen in het plangebied een toegangspad richting het kerkgebouw dat door een rijk begroeide groenstrook loopt.

De te verwachten hinder wordt niet onevenredig geacht gezien de ligging in gemengd gebied en het feit dat dit via het Activiteitenbesluit voldoende is te reguleren.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

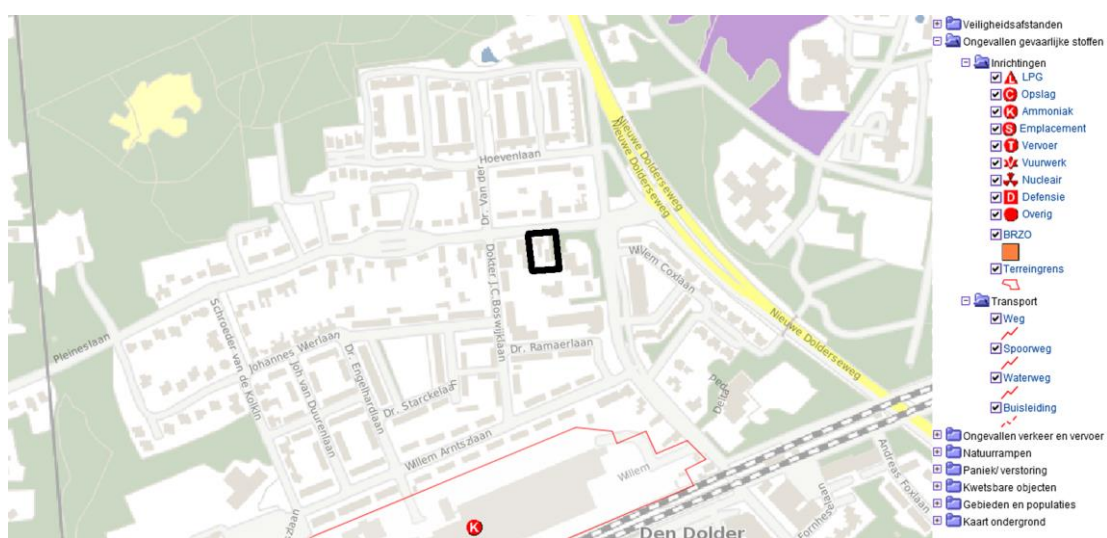
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart met globale begrenzing plangebied (zwarte omkadering)

Op circa 200 m ten zuiden van het plangebied ligt de margarinefabriek van Remia. Dit is een risicobedrijf vanwege de aanwezigheid van een ammoniakkoelinstallatie. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico reikt niet tot buiten de grens van het bedrijfsterrein. Ook is er geen sprake van een groepsrisico.

De ten oosten van het plangebied gelegen provinciale weg N238 is in het gemeentelijke routeringsbesluit aangewezen als route waarover het vervoer van routeplichtige gevaarlijke stoffen zonder ontheffing is toegestaan. Daarnaast kunnen over deze weg ook niet-routeplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals benzine en diesel. De totale omvang en frequentie van het vervoer van gevaarlijke stoffen is zodanig beperkt dat dit niet tot risico-effecten voor de omgeving van de N238 leidt. Daarmee is dus geen sprake van belemmeringen voor het plangebied.

De afstanden van de rijks- en vaarwegen tot het plangebied zijn dermate groot, dat deze geen risico vormen voor het plan. Over de spoorweg in de buurt van het plangebied is conform de Regeling Basisnet geen vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt geen risico voor het plangebied.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven bekend, die op basis van andere milieuwetgeving een afstandsnorm voor veiligheid bezitten.

Hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn, die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische- en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, nr. BE/2016/171/r, d.d. 27 juni 2016) uitgevoerd in het plangebied. De conclusies van dit onderzoek zijn:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft mogelijk een essentiële betekenis voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Tevens zijn groeiplaatsen van twee beschermde vaatplantensoorten zijn aangetroffen: tongvaren en brede orchis. Het is aannemelijk dat vleermuizen gebruik maken van planlocatie en de directe omgeving als foerageer en/of migratieroute. Jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw kunnen niet worden uitgesloten. Algemeen voorkomende vogelsoorten broeden aannemelijk in de klimop, bomen en struiken op de planlocatie.
- De ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Potentiële nestenlocaties en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden verwacht. Aanvullend onderzoek ten aanzien van vleermuizen, huismus en gierzwaluw wordt nodig geacht. Vanaf 2017 zijn geen specifieke maatregelen meer nodig voor tongvaren en brede orchis.
- Afhankelijk van de resultaten van de aanvullende onderzoeken betreffende vleermuizen, huismus en gierzwaluw, en de uitvoeringsperiode ten aanzien van tongvaren en brede orchis kunnen de werkzaamheden tot overtreding van de Flora- en faunawet en de Wet natuurbescherming leiden. Na afronding van de aanvullende onderzoeken wordt beoordeeld of ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) of Wet natuurbescherming noodzakelijk is.
- Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Aanbevelingen

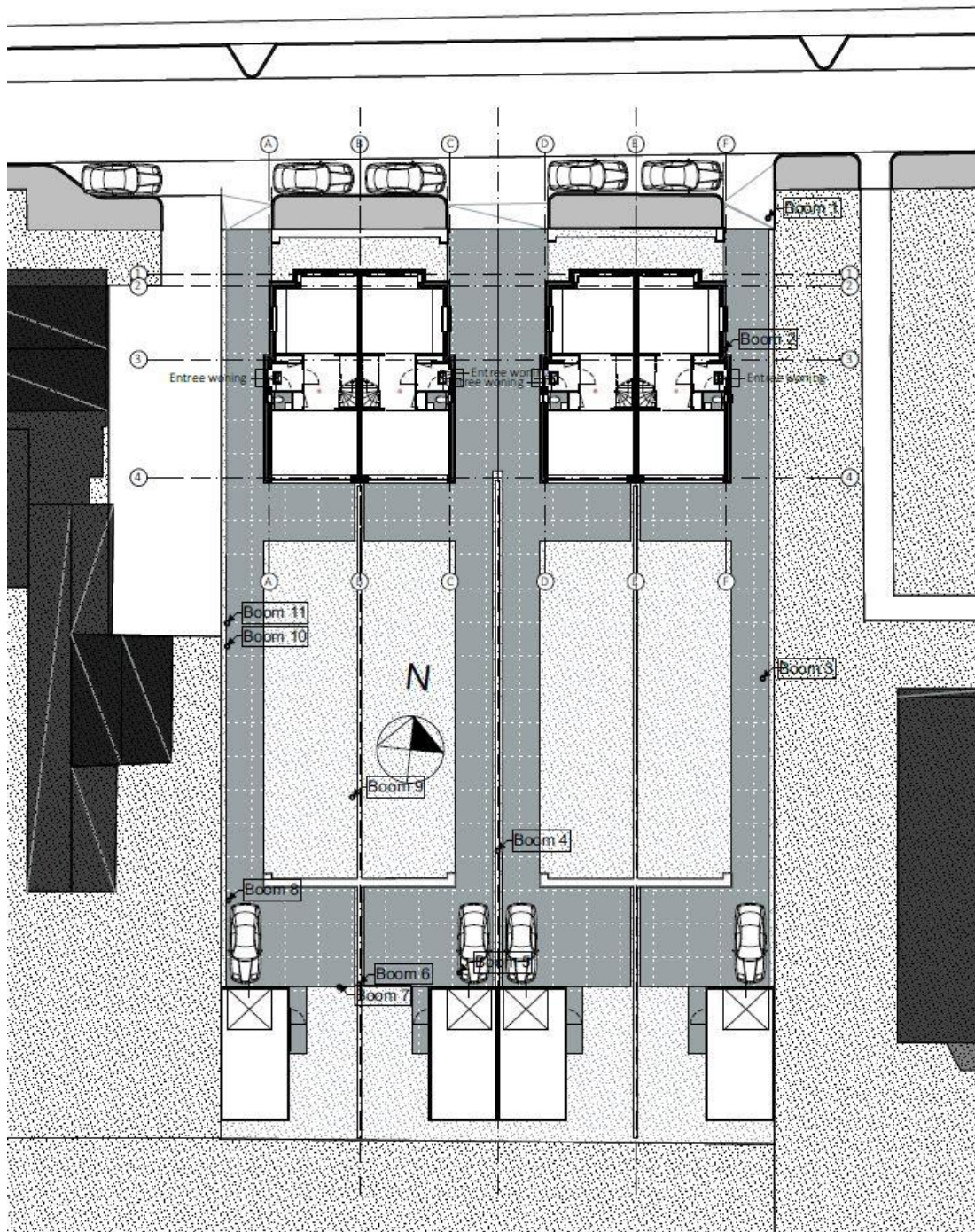
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van vleermuizen dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar welke functie ofwel geen functie de bestaande bebouwing heeft ten behoeve van vleermuizen. Dit betreft beide woningen inclusief de uitbouw. Na het afronden van dit onderzoek en het uitvoeren van de eventuele mitigerende maatregelen dienen de werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

Te zijner tijd zullen de resultaten van het aanvullende onderzoek hier worden toegevoegd. Indien later uit de onderzoeken blijkt dat een ontheffing noodzakelijk is, dan leert de praktijk dat ontheffingen in de praktijk zelden worden geweigerd mits de juiste mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden.

De eerste resultaten wat betreft winterverblijfplaatsen zijn inmiddels bekend: *'Circa 5 gewone dwergvleermuizen passeerden over de zuidelijke grens van het perceel richting de kerk, ook werd er boven de achtertuin kort gefoerageerd. Op het terrein rondom de kerk is een roepende gewone dwergvleermuis geconstateerd. Rondom de woningen, de overige te slopen bebouwing en aan de straatkant zijn geen vleermuizen waargenomen. Dit betekent dat het plangebied geen functie heeft als paar- en winterverblijfplaats voor vleermuizen.'*

Inmiddels heeft Wencop Hoveniers een bomeninventarisatie uitgevoerd (d.d. 8 oktober 2016) in het plangebied. In totaal zijn er 11 bomen in het plangebied. Van deze 11 bomen moeten er 3 gekapt worden (nr. 1, 2 en 5). De gekapte bomen worden gecompenseerd in het plangebied.



4.9 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan 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, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009 - 2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterstructuurvisie

In de Waterstructuurvisie geeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aan dat water een steeds grotere rol in onze samenleving speelt. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat waardoor water in de toekomst meer ruimte nodig heeft. In de Waterstructuurvisie presenteert het Hoogheemraadschap de integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staan streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- vasthouden, bergen, afvoeren;
- voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- grondwater als ordenend principe.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In kader van een watertoetsproces moet de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Het hoogheemraadschap vraagt om in een ruimtelijk plan ruimte te reserveren voor infiltratievoorzieningen en deze ruimteclaim te berekenen aan de hand van de bodemsoort en gekozen voorziening. Bij het berekenen van de bergingscapaciteit van de infiltratievoorziening moet uitgegaan worden van 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak. De minimaal benodigde waterberging wordt dan berekend met de volgende formule: 0,045 x aantal m² aan toename verhard oppervlak = aantal m³ waterberging.

Planspecifiek

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied noch van een grondwaterbeschermingsgebied. Ook ligt het gebied niet in de bijbehorende 100-jaarszone en /of een boringsvrije zone.

Bodem en geohydrologie

De bodem in het plangebied bestaat uit matig fijne t/m uiterst grove zandgronden. Daardoor is ondergrond goed waterdoorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Zettingen zijn nauwelijks relevant. Door de ligging op de Utrechtse Heuvelrug is eveneens sprake van relatief lage grondwaterstanden. Het uitgevoerde bodemonderzoek bevestigt dit beeld.

Riolering

In de Pleineslaan is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig.

Om na te gaan of er sprake is van meer dan 500 m² aan extra verharding is een verhardingsbalans opgesteld voor het plangebied, waarbij er vanuit gegaan wordt dat 60 % van het plangebied (exclusief bebouwing) verhard zal worden:

	Dakoppervlak (m ²)	Verharding (m ²)	Onverhard (m ²)	Totale oppervlakte (m ²)
<i>Bestaande situatie</i>	286	400	1.134	1.820
<i>Toekomstige situatie</i>	408	847	565	1.820
Verschil	122	447	569	

Aangezien de toename aan verhard oppervlak met 569 m² (bebouwing en verharding) niet onder de 500 m² blijft, moet er 569 x 0,045 = 25,6 m³ aan waterberging gerealiseerd worden. In de achtertuinen van de woningen worden daarom infiltratiekratten aangelegd om het afstromende hemelwater van de verharding in de bodem te kunnen laten infiltreren.

Daarnaast worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen.

Watertoets

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 watertoetsproces voor dit project is op 20 juli 2016 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

4.10 Duurzaamheid

4.10.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlopende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met anderzijds een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

4.10.2 Wetgeving en beleid

Nationaal beleid

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden.

Sinds 1 januari 2015 worden in het Bouwbesluit de volgende eisen gesteld met betrekking tot energiezuinigheid en milieu:

- a. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: 4,5 m²K/W voor de gevel, 6,0 m²K/W voor het dak en 3,5 m²K/W voor de vloer;
- b. Een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
- c. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis EPC < 0,4;
- d. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt het aspect duurzaamheid belicht. De bijbehorende juridische kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin is aangegeven dat de toelichting op een

ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

4.10.3 Programma Zeist Duurzaam 2012 - 2016

De gemeente Zeist heeft de ambitie om een klimaatneutrale gemeente te zijn in 2050. Mogelijk wordt deze ambitie in 2016 nog aangescherpt tot een klimaatneutraal grondgebied in 2030.

Eén van de kansrijke aanpakken om tot realisatie van deze ambitie te komen, ligt in het verduurzamen van nieuwbouw. Voor nieuwbouwwoningen zijn er goede kansen om Nul-Op-de-Meter woningen te realiseren. Hier zijn in de gemeente al goede ervaringen mee opgedaan. Zo zijn er in Sterrenberg reeds 25 energienotuloze woningen gerealiseerd, wel met extra hypotheek maar zonder een stijging van de totale exploitatiekosten (energie + hypotheek).

De ambities voor nieuwbouw in de gemeente worden uitgedrukt in GPR Gebouw scores. Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel om duurzaamheidsambities van tevoren te bepalen. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken zijn er veel verschillende mogelijkheden die zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. Scores variëren van 0 t/m 10. GPR Gebouw is geschikt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.3). Voor woningen is de vereiste basiskwaliteit minimaal een 6 en de gewenste gebiedsambitie ligt hoger dan een 8 op alle GPR onderdelen.

Om bovenstaande gemeentelijke ambitie te realiseren biedt de gemeente de volgende ondersteuning:

Gebruik software GPR gebouw

Het gebruik van GPR Gebouw wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Met een licentie kan initiatiefnemer gebruik maken van het online programma GPR Gebouw (www.gprgebouw.nl) en hiermee kijken in hoeverre maatregelen voor het gebouw een invulling geven aan duurzaamheid.

Energie-expert van de gemeente

Om ondersteuning te bieden bij het identificeren en benutten van duurzame maatregelen bij bouwprojecten, biedt de gemeente een gratis en vrijblijvend gesprek aan met een energie-expert. Tijdens het gesprek kan vrijblijvend worden ingegaan op kansrijke technische duurzame energiemaatregelen voor het betreffende bouwplan.

Extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet is het mogelijk om extra hypotheekruimte te genereren in het kader van duurzaamheid. Hierin staat dat huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren, hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Voor energie neutrale woningen ofwel nul-op-meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2016 tot € 27.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, onder andere een bruto minimum jaarinkomen van € 32.000,- en dat de totale hypotheek niet hoger mag zijn dan 106 % van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen.

Uit andere nieuwbouwprojecten blijkt dat er niet alleen goede technische mogelijkheden zijn om energie neutrale woningen te realiseren, maar dat de stijging van de hypotheeklasten overeen kunnen komen met de daling van de energielasten. Het totaal van hypotheek en energiekosten stijgt dan niet.

Planspecifiek

Er zal moeten worden voldaan aan de EPC-eis uit het bouwbesluit. De kopers van de woningen wordt als optie geboden om voor een EPC- van '0' te gaan. Daarnaast worden er te zijner tijd duurzame materialen en bouwtechnieken voorgeschreven in de bestekken voor de woningen. Het is op dit moment nog niet mogelijk om te specificeren van welke duurzame energiebronnen gebruik gemaakt zal worden.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. In de overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer is.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

6.1 Communicatie

Er heeft op woensdagavond 16 november 2016 een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden om omwonenden de mogelijkheid gegeven om kennis te nemen van het voornemen om vier woningen te realiseren in het plangebied. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt, dat is opgenomen in de bijlagen.