



Interegion Groep

INTEGRALE RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

ARCHIEF BWT

Ruimtelijke Onderbouwing

**Ten behoeve van Wabo procedure
'Projectafwijdingsbesluit'**

**Dr. Ramaerlaan 102
te Den Dolder**

Relateert bij besluit van Gemeenteraad van Den Dolder	2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo
11 MEI 2015	
Tusschenkomst van	

Rapportnummer: 003/06Vers/RBr/172.14

Rijpwetering, november 2014

Interegion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

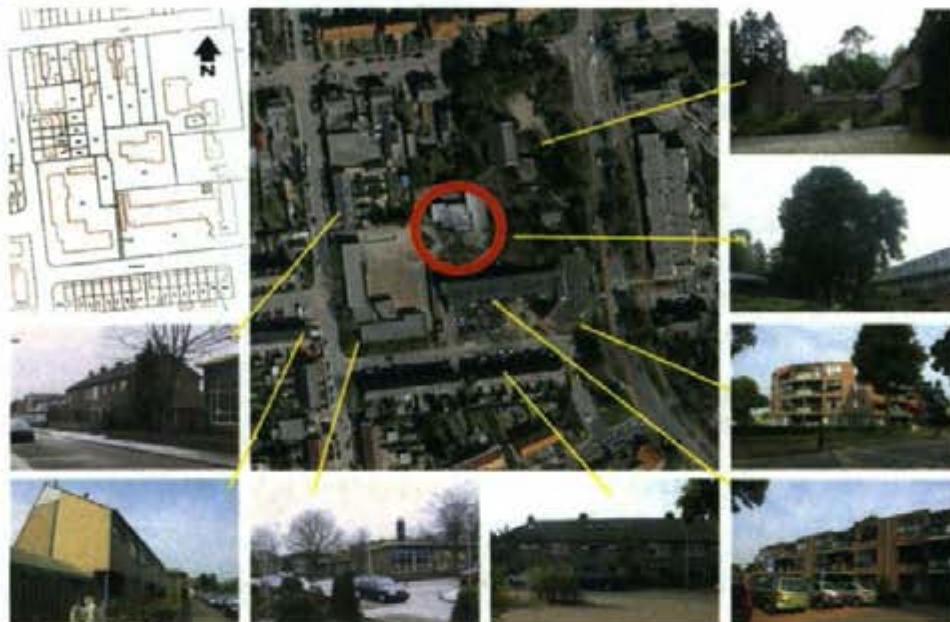
Tel. 071 – 341 79 73

Fax 071 – 341 79 70

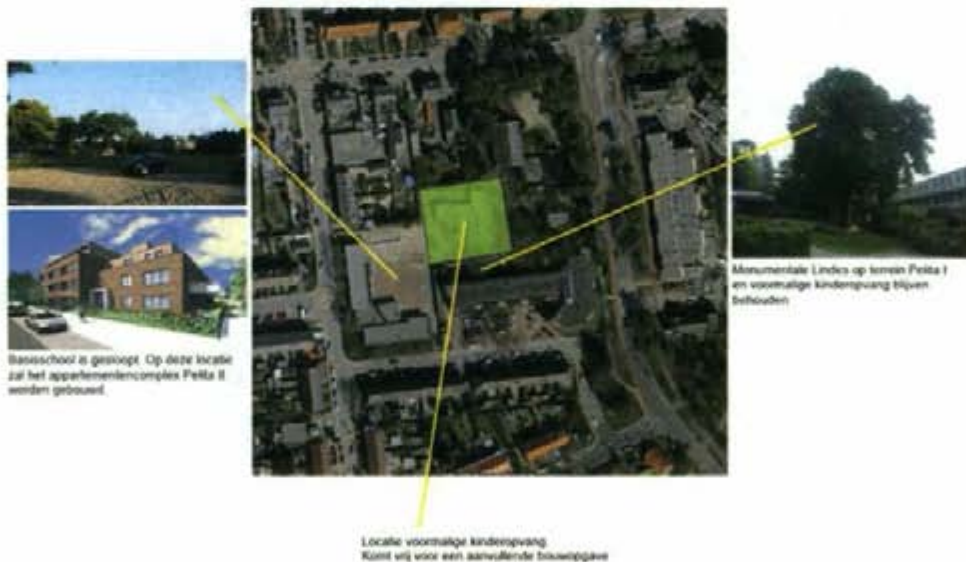
bredebold@interegion.nl

www.interegion.nl

SITUATIE 2011



SITUATIE 2014 (en verder)



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing	4
2. Omschrijving project	5
2.1 Historie	5
2.2 Ruimtelijk	5
2.3 Functioneel	7
2.4 Initiatiefnemer	7
3. Huidig Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Regionaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
4. Ruimtelijke onderbouwing project	13
4.1 Planologische onderbouwing	13
4.2 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project	13
5. Onderzoek	14
5.1 Inleiding	14
5.2 MER Milieueffectrapportage	14
5.3 Verkeer	14
5.4 Milieu	15
5.4.1 Geluid	15
5.4.2 Ecologie	16
5.4.3 Luchtkwaliteit	18
5.4.4 Bodem	20
5.4.5 Water	20
5.4.6 Archeologie	23
5.4.7 Duurzaamheid / energieprestatie	25
5.4.8 Externe veiligheid	28
5.4.9 Milieubelastende activiteiten	30
7. Belemmeringen project	35
7.1 Kabels en leidingen	35
7.2 Privaatrecht	35
8 Economische uitvoerbaarheid	36
8.1 De economische uitvoerbaarheid	36
9.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlage

- Akoestisch onderzoek weg-railverkeer Dr. Ramaerlaan 102, Agel adviseurs, 23 juni 2014
- Quick scan Flora- en Faunawet Dr. Ramaerlaan 102, Agel adviseurs, 7 juli 2014
- Verkennend Bodemonderzoek inclusief asbest in bodem Dr. Ramaerlaan 102, Agel adviseurs, 9 juli 2014
- Watertoets, 11 april 2014
- Omgevingsonderzoek Milieubelastende activiteiten Dr. Ramaerlaan 102, Agel adviseurs, 16 september 2014

1. Inleiding

1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing

In opdracht van Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn BV, hierna 'initiatiefnemer' genaamd, heeft de Interegion Groep de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van de voorgenomen afwijkende bestemming 'Wonen' ten opzichte van de vigerende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008 welk is vastgesteld 23 juni 2008 en goedgekeurd 10 februari 2009 opgesteld.

De Ruimtelijke Onderbouwing en bijgaande milieuonderzoeken dienen de basis te vormen voor het Projectafwijakingsbesluit Dr. Ramaerlaan 102 te Den Dolder op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing, heeft betrekking op het perceel, liggend aan de Dr. Ramaerlaan te Den Dolder. Dit perceel is kadastraal bekend onder sectie nummer A 3665 en 3662 kadaster gemeente Zeist. Deze kadastrale percelen zijn in eigendom van Stichting Kindercentra Midden Nederland Kind & Co.

De kadastrale percelen zijn gezamenlijk 1.705m² groot, bestaande uit perceel A 3665 van 1.655m² en A 3662 van 50m².

De locatie is bebouwd met een kinderdagverblijf van de Stichting Kindercentra Midden Nederland Kind & Co. De bebouwing bedraagt circa 370m² en circa 650m² is verhard terrein.

De initiatiefnemer is voornemens om 4 woningen te realiseren van één bouwlaag met deels een tweede bouwlaag. De bestemming is thans maatschappelijke doeleinden en dient te worden gewijzigd in 'wonen' wegen en parkeren. Onderhavig rapport moet de planologische basis geven om vanuit goede ruimtelijke ordening in te kunnen stemmen met voorgenomen afwijking.

Voor de locaties hoek Dr. Ramaerlaan/Dr. J.C. Boswijklaan en de locatie van het kinderdagverblijf, is in het vigerend bestemmingsplan, één wijzigingsbevoegdheid voor deze gezamenlijke locaties opgenomen, gekenmerkt als wijzigingsgebied 7. Door de ontwikkeling op de locatie van de voormalige Hazenboschschool zijn de maximale 30 wooneenheden uit de wijzigingsbevoegdheid volledig benut. Dien ten gevolge zal een nieuwe procedure voor onderhavige ontwikkeling moeten worden opgestart. Om de vigerende bestemming 'maatschappelijke doeleinden' te wijzigen in de nieuwe bestemming 'wonen' is gekozen voor de procedure op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo.



Impressie

2. Omschrijving van project

2.1 Historie

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

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

Locatie

Enkele jaren geleden heeft Kind & Co. de locatie aan de Dr. Ramaerlaan verlaten, het pand staat thans leeg. Op de hoek Dr. Ramaerlaan - Dr. J.C. Boswijklaan, is initiatiefnemer voornemens om, na wijziging van de bestemming, een appartementengebouw van 30 eenheden in twee lagen met een kap tot drie lagen met een kap te realiseren. Met de realisatie van vier grondgebonden woningen op de locatie van Kind & Co wordt bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijk en functionele kwaliteit van deze totale 'hoek'. Nevengelegen aan de Dr. Ramaerlaan is een verzorgingshuis. De locatie ligt in de oksel van de N238 en het spoor Utrecht-Amersfoort.

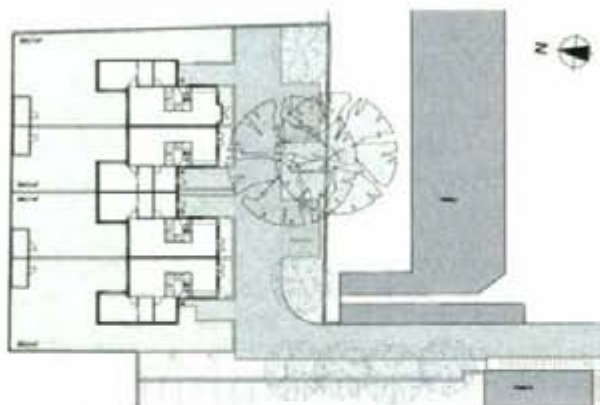
2.2 Ruimtelijk

De initiatiefnemer is voornemens vier grondgebonden koopwoningen op te richten op de locatie van het de voormalige Stichting Kindercentra Midden Nederland Kind & Co. De voorgevel is georiënteerd op de achterzijde van het verzorgingshuis en op de Dr. Ramaerlaan.

Aan de zijde Ramaerlaan / verzorgingshuis bestaan de woningen uit twee bouwlagen. De noordzijde van de woningen bestaat uit één bouwlaag. Zo ontstaat een, op privacy gerichte, overgang tussen de bestaande woningen en tuinen aan de Boswijklaan en de Pleineslaan.

Het kinderdagverblijf is aan de noordzijde van het perceel gelegen. De nieuw te bouwen woningen zullen meer centraal op het perceel worden gebouwd. De vier bergingen worden ten noorden van de woningen gebouwd.

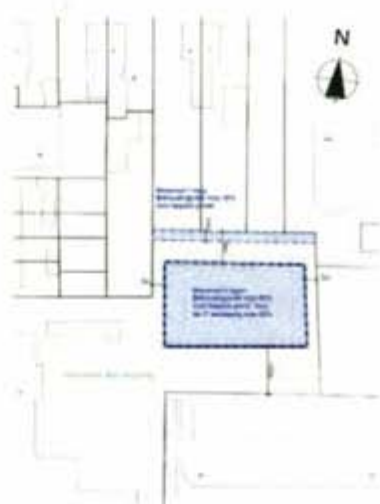
De ontsluiting vindt volledig plaats op de Dr. Ramaerlaan. De geldende parkeernormen zullen ruimschoots worden toegepast. Hiertoe worden vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en zes parkeerplaatsen in de openbare ruimte van de locatie. De huidige 'monumentale' grote bomen op het terrein zullen behouden blijven.



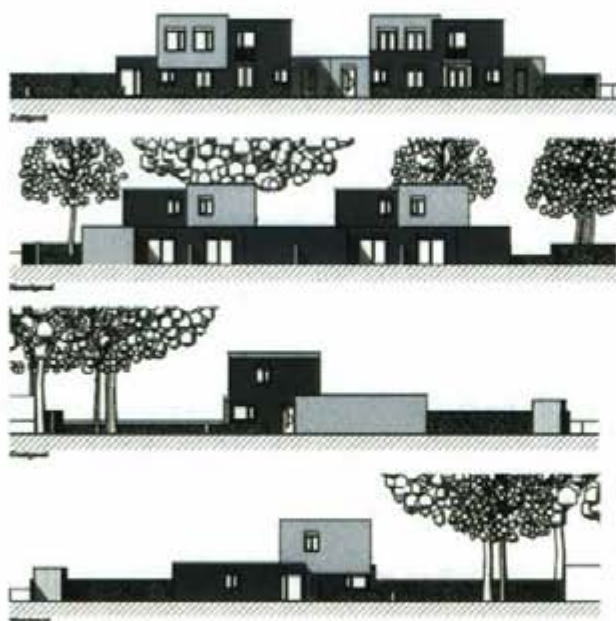
Ruimtelijke en functionele indeling



Huidige situatie



Toekomstige situatie





Voorgevel Pelita



Zijgevel Pelita



Achtergevel Pelita



Pelita



Voorgevel Ramaerhof

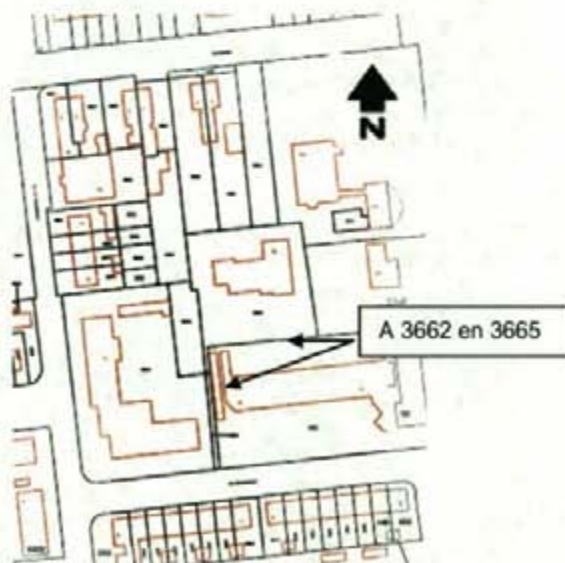
2.3 Functioneel

De huidige bestemmingsfunctie 'maatschappelijke voorzieningen' is jarenlang ingevuld met een kinderdagverblijf. Deze activiteit is geruime tijd geleden beëindigd. Er liggen geen initiatieven in het vooruitzicht die invulling kunnen geven aan de vigerende bestemming. Wonen is een veel voorkomende functie in de omgeving van onderhavige ontwikkeling. De functie 'wonen' is passend binnen de directe omgeving.

2.4 Initiatiefnemer.

De initiatiefnemer voor de locatie ontwikkeling, kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Zeist sectie A nummer 3662 en 3665, welke thans in eigendom zijn van Stichting Kindercentra Midden Nederland Kind & Co, is Ter Steege Bouw en Vastgoed Apeldoorn.

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



3. Huidig beleid

3.1 Rijksbeleid

AMvB Ruimte en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Onderhavig planinitiatief draagt bij aan een leefbare en veilige woonomgeving.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

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

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

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

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

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

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

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan 2005-2015

Uitgangspunten voor het RSP

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

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

Nieuwe uitvoeringsafspraken

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2020

De Structuurvisie 2010 is in maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie richt op de 4 kernwaarden van Zeist: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorgzaamheid en op vijf kernen met eigen identiteit. Tien hoofdkeuzes zijn in de Structuurvisie vastgelegd. Bij de hoofdkeuze 'wonen' staat kwaliteit voorop en niet de aantallen. Bij nieuwbouw en transformatie staan ruimtelijke kwaliteit en maatwerk voorop. Uitrui van rood en groen is daarbij een optie, als het de woningproblematiek helpt oplossen en de kwaliteit van natuur en landschap versterkt. Kwaliteit is ook zorgen voor de woonbehoefte van alle inwoners. Het creëren van ruimte voor senioren, starters en voor middeninkomens is daarbij van groot belang.

Woonvisie 2013-2015

Huishoudensontwikkeling: de komende jaren neemt het aantal huishoudens in Zeist toe. ABF voorspelt een stijging met 3430 huishoudens (periode 2010 – 2020). Naast ontgroening en vergrijzing gaat ook het proces van verdere individualisering door. Woningtekort in Zeist: in Zeist heeft het achterblijven van de woningproductie gevolgen, het woningtekort zal oplopen. Er zit een limiet aan het aantal huishoudens dat kan inwonen of andere woonruimte kan betrekken.

Langer zelfstandig wonen

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

Doelgroep voor levensloopbestendig bouwen

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

Volkshuisvestelijke differentiatie

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

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

De streefpercentages zijn als volgt:

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

De voorgestelde ontwikkeling past binnen categorieën middelduur en vrije sector, koopwoningen. Door de huidige economie en gezien de kleinschaligheid van 4 woningen is verder differentiatie niet wenselijk. Voor doorstroming, eventueel voor senioren, zijn de woningen geschikt.

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

Parkeernormen en richtlijnen.

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

De parkeernorm van 8 wordt met 10 parkeerplaatsen ruimschoots bereikt.

Concept actualisatie Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zeist 2014-2033

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

Verkeerscirculatieplan

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

Het VCP geeft inzicht in:

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

Groenstructuurplan 2012

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

De 'Monumentale' grote bomen op het terrein zullen, voor zover de kwaliteit dat toelaat, worden behouden. Het terrein is niet gelegen aan de openbare weg, maar wordt hier wel op ontsloten.

Bestemmingsplan

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



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

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

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

Bron: Bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008

Lopend planinitiatief

Voor de locatie Dr. Ramaerlaan/Dr. J.C. Boswijklaan (voormalige school) wordt uitgegaan van appartementengebouw met 30 eenheden (tussen 75 - 100 m² bvo), in twee bouwlagen met kap en drie bouwlagen met kap. Dit plan vormt een uitwerking van de Wijzigingsbevoegdheid 7 uit het bestemmingsplan.

Planinitiatief

Voor de locaties hoek Dr. Ramaerlaan/Dr. J.C. Boswijklaan en onderhavige locatie is, in het vigerend bestemmingsplan, een wijzigingsbevoegdheid, gekenmerkt als wijzigingsgebied 7, opgenomen. Echter met de ontwikkeling op de locatie van de voormalige Hazenboschool zijn de maximale aantallen wooneenheden uit de wijzigingsbevoegdheid volledig benut.

De initiatiefnemer is voornemens om, naast het hierboven omschreven planinitiatief, 4 koopwoningen te realiseren in één begane grondlaag met deels een tweede bouwlaag. Dien ten gevolge zal een nieuwe procedure voor onderhavige ontwikkeling moeten worden opgestart. Gekozen is voor de procedure op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^e Wabo.

4. Ruimtelijke onderbouwing project

4.1 Planologische onderbouwing

Er worden 4 grondgebonden (koop)woningen gerealiseerd. Deze woningen worden in het middeldure (2) en dure (2) koopsegment afgezet. De keuze voor deze woningtypologieën sluiten aan bij de hedendaagse vraag. Met name de vraag naar doorstroom- en seniorenwoningen stijgt de laatste tijd.

Langer zelfstandig wonen (woonvisie)

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

4.2 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project

De locatie is vanaf de openbare weg verscholen achter bestaande bebouwing gelegen aan de Dr. Ramaerlaan – Dr. J.C. Boswijklaan – Pleineslaan – Dolderseweg.

De initiatiefnemer is voornemens 4 woningen op te richten op de locatie van het voormalige kinderdagverblijf. De voorgevel is georiënteerd op de Dr. Ramaerlaan gedeeltelijk verscholen achter het verzorgingshuis. De woningen bestaan uit één bouwlaag en deels een tweede bouwlaag. In het plangebied worden volgens het huidige parkeerbeleid de parkeerplaatsen gerealiseerd. Door een patio-achtige invulling van nieuw op te richten woningen blijft de privacy van de rondom liggende achtertuinen maximaal gewaarborgd.

Het kinderdagverblijf dient hiervoor te worden gesloopt. De monumentale grote bomen worden, waar kwalitatief in goede staat, behouden.

In de huidige situatie staat de locatie van het kinderdagverblijf leeg. De leegstand lijkt structureel omdat niet te verwachten valt dat een functie, vallend onder de vigerende bestemming van 'maatschappelijke doeleinden', zal worden ingevuld. De buurt ervaart deze leegstand op termijn als sociaal onveilig, indien aan de voorzijde het voorgenomen appartementencomplex op de locatie van de voormalige Hazenboschschool wordt opgericht. Hiermee wordt de locatie van het kinderdagverblijf grotendeels aan het zicht onttrokken.

5. Onderzoeken

5.1 Inleiding

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

5.2 MER Milieueffectrapportage

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

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

5.3 Verkeer

Parkeernormen en richtlijnen, onderdeel wonen.

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

Parkeernormen bij woning

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Tabel uit parkeerbeleidsnota Zeist 3 mei 2004

Parkeren/in- en uitrit

Op de locatie worden 4 woningen gerealiseerd in het midden (2) en dure (2) segment, dit houdt in dat, volgens de norm 8 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In de planvorming wordt uitgegaan van 4 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6 parkeerplaatsen in het in te richten openbare terrein van de locatie. De gemeente Zeist prefereert om op eigen terrein te parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg. Hieraan wordt invulling gegeven.

5.4 Milieu

5.4.1 Geluid

In het kader van de RO procedure voor wijzigingsverzoek bestemming van de Dr. Ramaerlaan 102 te Den Dolder dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Dr. Ramaerlaan 102 te Den Dolder van AGEL adviseurs met projectnummer 20130287-01 d.d. 23 juni 2014. Deze rapportage is bijgevoegd in de bijlage.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III en IV van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie 2.40.

Wegverkeerslawaaï

Indien de planlocatie wordt getoetst aan de zoneringsbepalingen van de Wgh dan blijkt dat de planlocatie gelegen is binnen de geluidzone van Dolderseweg en de Nieuwe Dolderseweg (N238). De verkeersgegevens zijn door de wegbeheerder beschikbaar gesteld (gemeente Zeist en website provincie Utrecht).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de woningen ten gevolge van Nieuwe Dolderseweg N238 maximaal 32 dB en van de Dolderseweg maximaal 25 dB bedraagt. Deze maximale belasting(en) zijn binnen de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

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

Railverkeerslawaaï

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 300 meter tot het spoortraject 331/337 zodat een toetsing aan de normstelling van Wgh plaats dient te vinden. Voor de verkeersgegevens van de spoorbaan is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten van de brondata uit het Geluidregister spoor.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting 45 dB bedraagt waarmee de hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB ter plaatse van de ontwikkelingslocatie niet wordt overschreden. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Cumulatie in het kader van goede ruimtelijke ordening

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

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plangebied voor zowel weg- als verkeerslawaaï.

5.4.2 Ecologie

In het kader van de RO procedure voor de Dr. Ramaerlaan 102 te Den Dolder dient een ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in Quicksan Flora- en faunawet Dr. Ramaerlaan 102 te Den Dolder, AGEL adviseurs, 20130287-01, 7 juli 2014. Deze rapportage is bijgevoegd in de bijlage.

Natuurbeleid en wetgeving

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

Het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van ten minste 7,5 kilometer ten westen van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijn + vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang, ligging in de bebouwde kom en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering,

verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van 225 meter ten oosten van het plangebied. Door de ontwikkeling zal de EHS niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

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

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en Gebouwbewonende vleermuizen op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen onderzocht. Rondom de stootvoegen in de voormalige kinderopvang zijn geen sporen aanwezig die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen. In de meeste stootvoegen zaten spinnenwebben waardoor er kan worden geconcludeerd dat deze stootvoegen niet worden betreden door vleermuizen. Het gebouw heeft een platdak met een hout en aluminium afwerkrand. De dakrandbeschoeiing heeft geen kieren of gaten die interessant of toegankelijk zijn voor vleermuizen. Het aantasten van eventuele aanwezige rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is met de voorgenomen plantontwikkeling niet aan de orde.

De monumentale lindes aan de zuidzijde van het plangebied zullen blijven behouden. De te rooien bomen konden goed worden geïnspecteerd. De bomen hebben geen zichtbare grote boomholtes, openingen, scheuren of loshangende schors. De bomen kennen een zeer hoge onderhoudsfrequentie, waardoor er weinig tot geen schuilmogelijkheid wordt geboden.

Tevens zijn de te rooien bomen te klein van omvang om als baltsplek gebruik te kunnen worden. Het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde. In het plangebied zijn geen groene lijnelementen aanwezig die van cruciaal belang zijn voor vleermuizen. Wel is het mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van groene lijnelementen in de directe omgeving van het plangebied. Omdat vleermuizen vaak jarenlang gebruik maken van vaste aanvliegroutes, kan het behoud van groene lijnelementen cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. De groene lijnelementen in de directe omgeving blijven ongewijzigd. Het aantasten van cruciale vaste vliegeroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen

planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

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

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Utrecht algemeen zijn, doet het "verdwijnen" van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Aangezien de rugstreeppad in nabijheid van het plangebied is waargenomen wordt, ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw, aanbevolen om:

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

Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde. Aangezien er geen oppervlakte water binnen het plangebied voorkomt is het aantasten van beschermde vissoorten niet aan de orde.

5.4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

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

Het plan beoogt o.a. de bouw van een 4-tal woningen. Conform de Regeling niet in betekenende mate zal bovengenoemde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Wel dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

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

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied 24 – 25 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Conclusie

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

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

5.4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden geweigerd.

AGEL adviseurs heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Dr. Ramaerlaan 102 te Den Dolder. De locatie betreft een kinderdagverblijf met omliggend terrein en heeft een oppervlakte van circa 1.655 m². De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen, inclusief asbest, in de bodem voorkomen.

Rondom de onderzoekslocatie is een aantal voormalige activiteiten bekend die als verdacht worden aangemerkt ten aanzien van bodemverontreiniging. Gezien de afstand van deze activiteiten wordt echter niet verwacht dat deze een negatieve invloed hebben gehad op de huidige onderzoekslocatie. Van de onderzoekslocatie zelf zijn geen (voormalige) bodembedreigende activiteiten bekend. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen met puin, bakstenen en beton licht verontreinigd met minerale olie en PAK. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- Bij de verrichte inspectie is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het samengestelde monster van de sterk puinhoudende grond is één fragment asbesthoudend materiaal waargenomen. Dit betreft een plaatje van 8-16 met 10-15% chrysotiel (hechtgebonden). Hoewel dit resultaat strikt genomen aanleiding vormt tot een vervolgonderzoek middels proefsleuven is het gelet op de concentratie en waarnemingen in de proefgaten niet waarschijnlijk dat op de locatie sprake is van een ernstige asbestverontreiniging in grond en/of puin.
- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven met in achtneming van het bovenstaande geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek en vormen geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.4.5 Water

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

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk

afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoets proces voor het planinitiatief is op 11 april 2014 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Relevant beleid

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

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente Zeist (Waterplan, GRP, Milieuplan).

Basisprincipes omgaan met water:

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

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

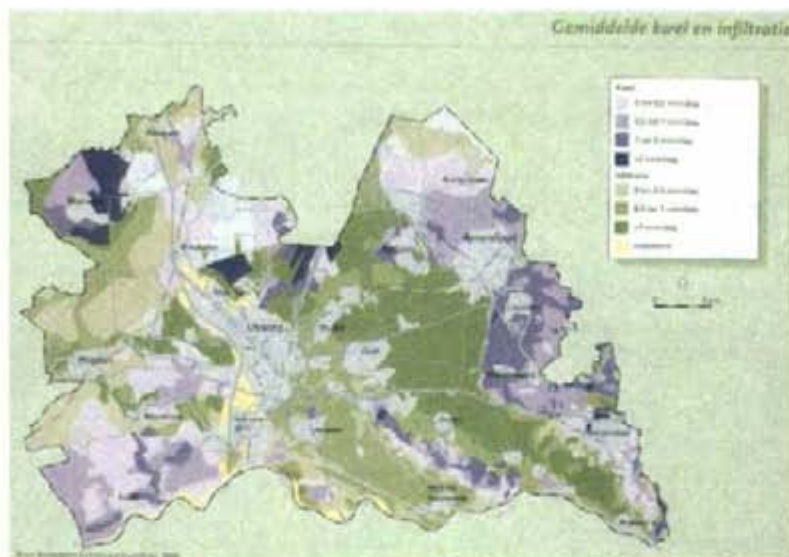
Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

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

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afkoppeling van regenwater

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



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

Plangebied

Verhard oppervlak

De kadastrale percelen zijn gezamenlijk 1.705 m² groot. Deze locatie was bebouwd zijnde een kinderdagverblijf. Deze bebouwing bedroeg circa 370m² en circa 780m² was verhard als zijnde toegangsweg en speelplein.

In de nieuwe situatie zal de bebouwing toenemen met 100m² naar 470 m² het verhard oppervlak neemt af met 380 m² naar circa 400m². Er hoeft ten aanzien van het verhard oppervlak geen compensatie maatregelen getroffen te worden.

Hemelwaterafvoer

Het beleid van Zeist is er op gericht zoveel mogelijk regenwaterafvoer af te koppelen van de riolering. Het hemelwater van de woningen zullen dan ook op de locatie worden geïnfiltreerd.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan. Door de Interegion Groep is op 11 april 2014 een watertoets uitgevoerd. Deze is toegevoegd in de bijlage.

5.4.6 Archeologie

Beleidskader

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

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

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

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

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



Gemeente Zeist - Archeologische verwachtingskaart

Legenda

- Hoge archeologische verwachting t.a.v. resten uit alle perioden
- Hoge archeologische verwachting t.a.v. resten uit de ontginningsperiode
- Middelhoge archeologische verwachting t.a.v. resten vanaf ongeveer 300 n. Chr.
- Hoge archeologische verwachting t.a.v. resten uit begin 19e eeuw (Franse kamp)
- Middelhoge archeologische verwachting t.a.v. resten uit alle perioden
- Lage archeologische verwachting t.a.v. resten uit alle perioden
- Verstoringen (o.a. op basis van het AHN)
- Bebouwing, mate van verstoring variabel
- Gemeentegrens
- Oude eeg
- AMK-terrein, met monumentnummer
- Vergraven (detailkartering STBOKA 1963)

Archeologische verwachtingskaart

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



Gemeente Zeist - Beleidsadvieskaart

Legenda

Beleidsadvies	Beschrijving	Beleidsadvies	Beschrijving
 Hoge	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Binnen een houthut zijn er vervalst objecten
 Middelhoge	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Binnen een houthut zijn er vervalst objecten
 Lage	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Binnen een houthut zijn er vervalst objecten
 Hoge	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Binnen een houthut zijn er vervalst objecten
 Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Overwegend een houthut Binnen een houthut zijn er vervalst objecten	Binnen een houthut zijn er vervalst objecten

Beleidsadvieskaart voor archeologie

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

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

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

Conclusie

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

5.4.7 Duurzaamheid / energieprestatie

Wettelijk: Bouwbesluit 2012

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

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

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

Energie

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. In 2015 wordt de EPC=0,4 en in 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

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

Documenten

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

- EPG (EPC) berekening;
- een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het bouwbesluit, of het aanleveren van een MPG- berekening die gemaakt is met een gevalideerd programma. Meer informatie hierover is te vinden op www.milieudatabase.nl onder

instrumenten. GPR 4.2. is zo'n programma. De gemeente verstrekt hiervoor gratis een licentie.

Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Uit de provinciale Ruimtelijke Verordening blijkt de locatie is aangemerkt als 'Stedelijk gebied'

Artikel 3.1 Stedelijk gebied, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening

1. Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
3. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Toelichting

Derde lid: Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS.

Bij de afweging om energiebesparende technieken toe te passen is besloten om dit voor onderhavige ontwikkeling niet toe te passen. De ontwikkellocatie en het ontwikkelvolume is te gering, de investeringen versus de realistische verkoopprijs maakt energiebesparende technieken niet realiseerbaar. Wel is gekozen om het hemelwater af te koppelen van de riolering en dit te infiltreren in de grond zoals beschreven in artikel 5.4.5 water.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Zeist heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2012 "Milieu op de kaart", dat in november 2008 door de Raad is vastgesteld. Hierin heeft de gemeente per gebiedstypen doelen gesteld aan de EPC en GPR-score van nieuwbouw projecten. De ontwikkellocatie Hoek Dr. J.C. Boswijklaan en Dr. Ramaerlaan valt binnen het gebiedstype woonwijken. Hiervoor is de ambitie in tabel 2 zichtbaar gemaakt.

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

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

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

Documenten

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

Duurzaam bouwen

GPR gebouw

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

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

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

In onderhavige locatie zijn de EPC enorm van de woningen lager dan de EPC volgens bouwbesluit.

Bouwnummer	EPC enorm	EPC volgens bouwbesluit
1	0,5547	0,56
2	0,5304	0,54
3	0,5395	0,54
4	0,5522	0,56

De resultaten van de GPR Gebouw staan in onderstaande tabel



De ontwikkeling kent scores variërend van 6,6 tot 7,8 dit is meer standaardwaarde voor nieuwbouw welk gelijk staat aan 6.

Conclusie:

Het bouwplan voldoet aan de wettelijke eisen. Het bouwplan kent een beperkte Duurzaamheidscore.

5.4.8 Externe veiligheid

Wettelijk kader externe veiligheid

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

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

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

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

Beleidskader elektromagnetische straling

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

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

Beschrijving huidige risicosituatie

Het plangebied ligt in het centrum van Den Dolder.

Risicobedrijven:

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

Transport van gevaarlijke stoffen:

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

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

Buisleidingen:

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

Hoogspanningslijnen:

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

Zendmasten:

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

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen vanwege externe veiligheid of elektromagnetische straling.

5.4.9 Milieubelastende activiteiten

Door AGEL adviseurs een omgevingsonderzoek milieubelastende activiteiten uitgevoerd. Dit is verwoordt in de rapportage Omgevingsonderzoek milieubelastende activiteiten Dr. Ramaerlaan 102 te Den Dolder, 20130287-01, definitief 02 16 september 2014.

Het plan omvat de realisatie van 4 woningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse activiteiten waaronder wijkservicepunt Pelita dat in het gelijknamige wooncomplex is gevestigd op het naastgelegen perceel aan de Dr. Ramaerlaan en een parkeerterrein horende bij een wooncomplex op de hoek van de Dr. Boswijklaan en de Dr. Ramaerlaan.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de invloed van de omliggende activiteiten op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Aan de hand hiervan is het mogelijk om te bepalen of aanpassingen gewenst zijn van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Deze doelstelling kan vertaald worden naar het volgende uitgangspunt:

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

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

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

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van de milieubelastende activiteiten is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009'. Deze publicatie geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid gebaseerd op een gewenste omgevingskwaliteit geldend voor een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Aan de hand van een SBI codering zijn voor deze thema's richtafstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig deze publicatie is middels een milieukundig onderzoek en mede op basis van jurisprudentie afwijking mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009' geeft richtafstanden voor een tweetal omgevingstypes.

Omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied"

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

Omgevingstype "gemengd gebied"

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

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

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

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

- Het parkeerterrein van het appartementencomplex op de hoek van de Dr. J.C. Boswijklaan en de Dr. Ramaerlaan.
- Het parkeerterrein van het naastgelegen wijkservicepunt Pelita en wooncomplex.
- Het parkeerterrein van de protestantse gemeente aan de Dolderseweg hoek Pleineslaan.
- Het parkeerterrein van de dierenkliniek aan de Dr. J.C. Boswijklaan 11.

Aan de Dr. J.C. Boswijklaan 20 staat een bedrijfsgebouw dat op dit moment niet als zodanig in gebruik is en herbestemd zal worden als wonen. Het bedrijfsgebouw aan de J.C. Boswijklaan 20 is bij de verder beoordeling buiten beschouwing gelaten.

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

Tussen het appartementencomplex en de woning Boswijklaan 12 staat een scherm met een lengte van 15 meter en een hoogte van 2,25 meter. Het scherm begint op de rooilijn van het appartementencomplex en gaat van daaruit naar achteren (scherm 1). Tussen het appartementencomplex en het parkeerterrein van Pelita staat eveneens een scherm. Dit scherm heeft een lengte van 12,5 meter en eveneens een hoogte van 2,25 meter. Het scherm begint 2 meter voor de rooilijn van het appartementencomplex en gaat van daaruit 12,5 meter naar achteren (scherm 2). Ten behoeve van het voorliggende plan zal op de oost grens van het parkeerterrein een scherm worden gerealiseerd met een lengte van 5,5 meter + 30 meter en een hoogte van 2,25 meter (scherm 3).

In bijgaande figuur is de positionering van de 3 schermen weergegeven.



Maximale geluidniveaus zijn het gevolg van voertuigbewegingen en het dichtslaan van portieren op het parkeerterrein. Bij de berekeningen wordt er van uitgegaan dat het dichtslaan van portieren op een rustige manier plaatsvindt.

Ten aanzien van de indirecte hinder is er voor gekozen uit te gaan van de worst-case situatie. Bij de berekeningen wordt er van uitgegaan dat alle voertuigbewegingen zowel in noordelijke als zuidelijke richting over de Dr. J.C. Boswijklaan plaatsvinden.

Samenvattend is er getoetst aan de volgende normen:

- Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 45 dB(A). Indien dit, ook na maatregelen, niet toereikend is wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 50 dB(A).
- Voor het maximaal geluidniveau wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 65 dB(A). Indien dit, ook na maatregelen, niet toereikend is wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 70 dB(A).
- Voor het equivalente geluidsniveaus ten gevolge van indirecte hinder wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 50 dB(A) met een maximale grenswaarde van 65 dB(A).

Uit de rapportage blijkt dat het maximaal geluidniveau ter plaatse van de nieuwe woningen gedurende zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten hoogste 60 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt gedurende dag- en avondperiode voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 65 dB(A) respectievelijk 60 dB(A). Gedurende de nachtperiode wordt de grenswaarde van 55 dB(A) met maximaal 5 dB overschreden.

Vanwege de overschrijding in de nachtperiode, zijn de mogelijkheden ten aanzien van bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht die nodig zijn om aan de grenswaarde van 55 dB(A) te kunnen voldoen. Bronmaatregelen zijn in de voorliggende situatie niet mogelijk omdat je hierbij afhankelijk bent van derden. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van het vergroten van de afstand is zijn, gelet op de beperkte ruimte van het plangebied niet mogelijk. Teneinde gedurende de nachtperiode te kunnen voldoen moet scherm 3 (het scherm tussen de nieuwe woningen en het parkeerterrein van het appartementencomplex) worden verlengd en verhoogd. Uit aanvullende berekeningen blijkt dat het scherm een lengte van 5,5 meter + 45 meter (doortrekken tot gevel

appartementencomplex) en een hoogte van 4,5 meter moet hebben om aan de gehanteerde grenswaarde te kunnen voldoen. Een scherm met een hoogte van 4,5 meter is bestemmingsplanmatig op die plek echter niet mogelijk.

Reeds is gemotiveerd dat indien de etmaalwaarde van 65 dB(A) voor het maximaal geluidniveau niet toereikend is, ontheffing mogelijk is tot 70 dB(A) etmaalwaarde. Aan deze ontheffingswaarde wordt wel voldaan. Een dergelijke ontheffing dient goed te worden gemotiveerd. Voor de voorliggende situatie bestaat de motivatie uit het feit dat bronmaatregelen en vergroten van de afstand niet mogelijk zijn en dat de benodigde aanpassingen van het scherm bestemmingsplanmatig niet mogelijk zijn.

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 45 dB(A). Verder blijkt dat het maximaal geluidniveau ter plaatse van de nieuwe woningen gedurende zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten hoogste 60 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt gedurende de dag-, en avondperiode voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Gedurende de nachtperiode wordt de gehanteerde grenswaarde met maximaal 5 dB overschreden. Aan de maximale ontheffingswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt gedurende de nachtperiode wel voldaan. Bronmaatregelen en het vergroten van de afstand tussen parkeerterrein zijn niet mogelijk. Teneinde ter plaatse van de woningen gedurende de nachtperiode aan een maximaal geluidniveau van 55 dB(A) te kunnen voldoen, moet het scherm tussen het parkeerterrein en de woningen worden verlengd tot de gevel van het appartementencomplex en worden verhoogd tot 4,5 meter. Een dergelijke hoogte is bestemmingsplanmatig niet toegestaan.

Verzocht wordt derhalve om voor de voorliggende situatie voor de nachtperiode ontheffing te verlenen voor het maximale geluidniveau tot een waarde van 60 dB(A).

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de voertuigbewegingen op de openbare weg bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 32 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 50 dB(A).

Verkeer aantrekkende werking nieuwe woningen

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

Conclusie

Het plan, omvattend de realisatie van 4 woningen, is getoetst aan de volgende normen:

- Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 45 dB(A). Indien dit, ook na maatregelen, niet toereikend is wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 50 dB(A).
- Voor het maximaal geluidniveau wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 65 dB(A). Indien dit, ook na maatregelen, niet toereikend is wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 70 dB(A).
- Voor het equivalente geluidsniveaus ten gevolge van indirecte hinder wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 50 dB(A) met een maximale grenswaarde van 65 dB(A).

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 45 dB(A). Verder blijkt dat het maximaal geluidniveau ter plaatse van de nieuwe woningen gedurende zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten hoogste 60 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt gedurende de dag-, en

avondperiode voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Gedurende de nachtperiode wordt de gehanteerde grenswaarde met maximaal 5 dB overschreden. Aan de maximale ontheffingswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt gedurende de nachtperiode wel voldaan. Bronmaatregelen en het vergroten van de afstand tussen parkeerterrein zijn niet mogelijk. Teneinde ter plaatse van de woningen gedurende de nachtperiode aan een maximaal geluidniveau van 55 dB(A) te kunnen voldoen, moet het scherm tussen het parkeerterrein en de woningen worden verlengd tot de gevel van het appartementencomplex en worden verhoogd tot 4,5 meter. Een dergelijke hoogte is bestemmingsplanmatig niet toegestaan.

Verzocht wordt derhalve om voor de voorliggende situatie voor de nachtperiode ontheffing te verlenen voor het maximale geluidniveau tot een waarde van 60 dB(A).

De overig berekeningen voldoen aan de hierboven opgenomen normeringen.

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft een onderbouwing gevraagd van de uitgangswaarden. Uit gezamenlijk overleg is een geluidniveau van 95dB(A) akkoord bevonden. Het bronvermogen van een rijdende personenauto op een parkeerterrein (snelheid 5 – 15 km/h), wordt in de meeste akoestische onderzoeken op ca. 90 dB(A) gesteld. Voor het piekniveau i.v.m. het optrekken van een personenauto, geldt in de regel een + 5 dB factor, aldus $L_{Wr-max} = 95 \text{ dB(A)}$.

7. Belemmeringen project

7.1 Kabels en leidingen

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

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

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

Op de locatie bevinden zich geen belemmeringen.

7.2 Privaatrecht

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

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.1 De economische uitvoerbaarheid

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

Het planinitiatief omvat het oprichten van vier woningen. De woningen worden afgezet in het koopsegment.

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

8.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid

De inspraak procedure en behandel termijnen verlopen volgens de procedure van het Projectafwijakingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo.

Voor de op te richten woningen is een groeiende maatschappelijke en economische vraag. Als doelgroepen wordt onder andere gericht op langer zelfstandig wonende senioren.