

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

DELTATERREIN DEN DOLDER

Opdrachtnummer : 99.210
ID nr. : NL.IMRO.0355.BPDeltaterreinDD-VS01
Datum : maart 2015
Versie : 10
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 31 maart 2015



INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	DOEL	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	OPBOUW TOELICHTING	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	HISTORIE DEN DOLDER	9
2.2	RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR DEN DOLDER	10
2.3	LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	12
2.4	VERKEERSSTRUCTUUR	13
2.5	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING DELTATERREIN	14
3	BELEIDSKADER	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	20
3.3	REGIONAAL BELEID	23
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	24
4	PLANBESCHRIJVING	35
4.1	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	35
4.2	BEBOUWINGSOPZET	37
4.3	VERKEER EN PARKEREN	38
4.4	GROEN	39
4.5	BEELDKWALITEIT	40
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	41
5.1	GELUID	41
5.2	BODEM	50
5.3	LUCHTKWALITEIT	55
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	57
5.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	60
5.6	WATER	63
5.7	ECOLOGIE	69
5.8	ARCHEOLOGIE	76
5.9	CULTUURHISTORIE	77
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	78
5.11	DUURZAAMHEID	79
6	JURIDISCHE ASPECTEN	81
6.1	ALGEMEEN	81
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	82
6.3	REGELS	83
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	83
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	89

8	OVERLEG EN INSPRAAK.....	91
8.1	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO EN INSPRAAK	91
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN.....	91

Bijlagen bij toelichting:

1. Woningbouwlocatie Deltaterrein te Den Dolder, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai (Alcedo bv, 14 oktober 2014);
2. Akoestisch onderzoek naar reflectie nieuwbouw en scherm op het woongebouw aan de Fornheselaan (Alcedo bv, 17 februari 2014);
3. Verkennend en nader bodemonderzoek Dolderseweg 150a te Den Dolder (Enviso Ingenieursbureau, 31 augustus 2012);
4. Aanvullend bodemonderzoek Dolderseweg 150a te Den Dolder (Enviso Ingenieursbureau, 24 februari 2014);
5. Natuuronderzoek Deltaterrein, Den Dolder (Zoon Ecologie, 6 augustus 2014);
6. Beeldkwaliteitplan Deltalocatie (BDP.Khandekar, 27 oktober 2013).
7. Nota van Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro overleg, september 2014;
8. Nota van ambtshalve wijzigingen, 20 februari 2015.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten noordoosten van het centrumgebied van de kern Den Dolder, tussen de spoorlijn en de Dolderseweg, is op initiatief van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. de herinrichting van het zogenaamde 'Deltaterrein' voorzien. Het betreft een braakliggend terrein waar in het verleden een voormalig dorps huis ('De Delta') alsook een sporthal heeft gestaan.

Nu de gebouwen zijn gesloopt komt het gebied in aanmerking voor herontwikkeling. Hiervoor is door ontwerp bureau BDP.khandekar een verkavelingsmodel opgesteld dat als uitgangspunt dient voor de uiteindelijke inrichting en dit bestemmingsplan. Daarbij wordt uitgegaan van een herontwikkelingslocatie waarop in totaal 48 grondgebonden woningen zijn voorzien.

Deze nieuwe ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Den Dolder Noord'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Deltaterrein Den Dolder' voorziet in een adequate juridische regeling voor de herontwikkeling van het 'Deltaterrein'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Dolderseweg 150a, ten noordoosten van het centrumgebied van de kern Den Dolder, en is circa 1,6 hectare groot. Het gebied wordt in het zuiden begrensd door het P&R terrein behorend bij het station Den Dolder, direct gelegen aan de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. In het oosten wordt het gebied begrensd door de Nieuwe Dolderseweg (N238) en in het westen door de Doldersweg en de zij- en achtererven van de daaraan gelegen woningen.

De grens in het noorden wordt gevormd door de zij- en achtererven van de woningen aan de Willem Coxlaan en het Deltapad. Daarbij is een deel van het perceel Willem Coxlaan 12 op de verbeelding meegenomen omdat dit gedeelte in het geldende bestemmingsplan nog een maatschappelijke bestemming had, maar eerder al bij het woonperceel Willem Coxlaan 12 is gevoegd.

Bijzonder aan de locatie is dat deze in een 'kom' ligt. Het hoogteverschil ca. 5 meter tussen het middengebied en de gebieden ten noorden, westen en zuiden van de locatie.

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuren (volgende bladzijde) weergegeven.



Figuur: Ligging plangebied.

1.3 Doel

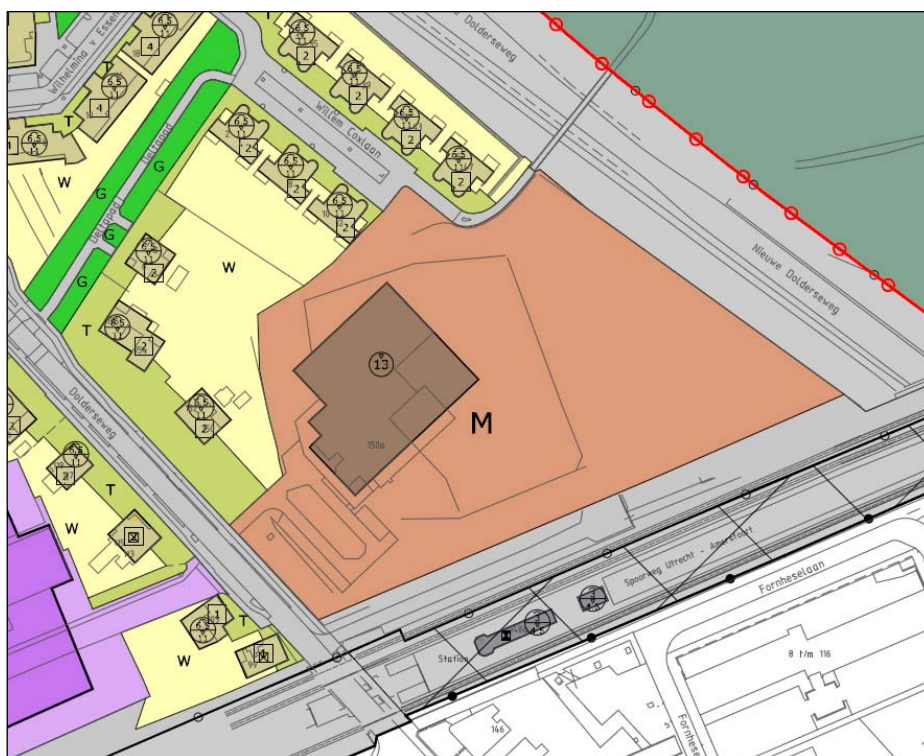
Met dit bestemmingsplan is beoogd om de ontwikkeling van 48 grondgebonden woningen tussen de spoorlijn Utrecht-Amersfoort, de Doldersweg en Nieuwe Doldersseweg (locatie Deltaterrein) mogelijk te maken.

Het is de bedoeling dat de bestemmingsplanregeling nog enige flexibiliteit biedt, zodat de uiteindelijke verkaveling kan worden geoptimaliseerd. De beoogde locaties voor de woningen, het maximum aantal woningen, de wegenstructuur en de ligging van ontsluitingen en groenvoorzieningen liggen vast.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Den Dolder Noord'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 23 juni 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 februari 2009. De gronden hebben hierin de bestemming 'Maatschappelijk' (M) als bedoeld in artikel 2.8 van de bijbehorende regels. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk woningen op te richten.

In bijgaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Den Dolder Noord' (2008)

Het bestemmingsplan 'Den Dolder Noord' zal wat betreft voor de locatie direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Doldersweg en Nieuwe Doldersweg, door het onderhavige bestemmingsplan "Deltaterrein Den Dolder" worden vervangen.

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.

De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan.

In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de historie van het dorp Den Dolder beschreven, waarna ook de ruimtelijke en functionele structuur van het dorp uiteengezet. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie, het Deltaterrein.

2.1 Historie Den Dolder

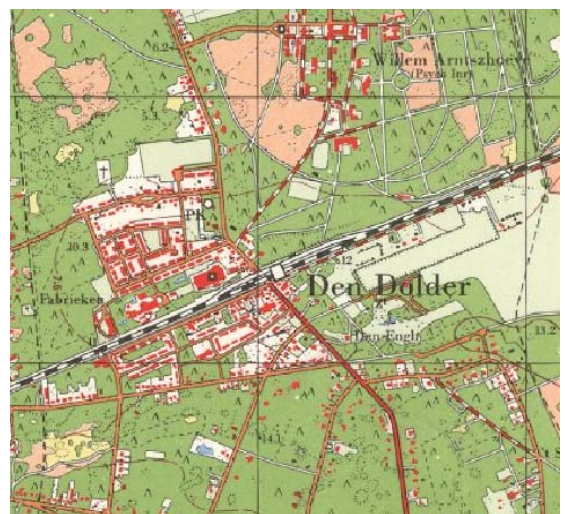
Dolder betekent 'laagte' en deze naam slaat op het lager gelegen veengebied vlakbij het huidige Den Dolder. De naam duikt al op in documenten van 1239. Het heidegebied was oorspronkelijk bezit van het Vrouwenklooster van Benedictinessen dat in De Bilt stond. Zij ontgonnen de woeste gronden, staken turf en verkochten die. Van 1765 tot ongeveer 1835 stond er bij het huidige Prins Hendrikoord een uitspanning met de naam Den Dolder.

Tot aan het begin van de 20^e eeuw was Den Dolder een uitgestrekt heidegebied, zonder bewoning, slecht bereikbaar en landbouwkundig oninteressant. Vanaf de kale, vrijwel boomloze heide met stuifduinen waren zowel de Dom van Utrecht als de Lange Jan van Amersfoort te zien. Er was slechts sprake van enkele buitenplaatsen en buurtschappen op dit deel van de Utrechtse Heuvelrug.



Den Dolder omstreeks 1902

In 1860 werd gestart met zowel de aanleg van de Dolderseweg als de spoorlijn Utrecht - Amersfoort. Deze werd in 1864 geopend. Vlakbij de kruising van de weg met de spoorlijn, werd het eerste huis gebouwd; het tolhuis van de familie Fox. In 1895 werd ter hoogte van het huidige Den Dolder een stopplaats/station gerealiseerd.



Den Dolder omstreeks 1962

gesproken van een dorpsgemeenschap. De fabrikant liet vervolgens ook een school, kerk en postkantoor bouwen.

Ook de Willem Arntsz stichting is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van Den Dolder. In 1905 kocht de stichting grond van het landgoed Ewijckshoeve om een buitencomplex voor opvang van geesteszieken te bouwen. Zo ontstonden er begin 1900 twee gemeenschappen met winkeltjes en huizen; de gemeenschap rond de zeepfabriek en de gemeenschap op het Willem Arntsz-terrein.

In en rond Den Dolder bevinden zich nog steeds enkele psychiatrische instellingen en instellingen voor mensen met een verstandelijk handicap. In de periode na de Tweede Wereldoorlog vindt de grootste groei van het dorp plaats.

2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur Den Dolder

De bebouwde kom van Den Dolder wordt doorsneden door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort, die het dorp daarmee verdeelt in een noordelijk en zuidelijk deel.

Den Dolder-Zuid wordt gekenmerkt door centrumvoorzieningen met daaromheen compacte naoorlogse woningbouw in veelal rijenwoningen. De centrumvoorzieningen zijn geconcentreerd aan de Dolderseweg en Paduaweg, nabij het station van Den Dolder, en bestaan uit verschillende kleinere winkels, twee supermarkten, horeca en andere kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Meer in zuidelijke richting worden de straten en aangrenzende woningen, veelal vrijstaand en twee-onder-een kap, ruimer van opzet. De Paltzerweg vormt met de aangrenzende groene berm, een overgangsgebied tussen het strak opgezette Den Dolder-Zuid en het beboste en qua structuur los opgezette gebied van Bosch en Duin.

Naast een centrumgebied, herbergt Den Dolder-Zuid ook een bedrijventerrein, het bedrijventerrein Fornhese. Dit terrein is een opvallend element in de ruimtelijke opbouw van Den Dolder door de ligging langs de spoorlijn aan de oostkant van de kern. Direct ten zuiden van het bedrijventerrein ligt de rijksinrichting Almata (voorheen Den Engh), een instituut voor het opvoeden en behandelen van jongeren met ernstige gedragsproblemen. Dit instituut valt ruimtelijk gezien op door zijn grote schaal in vergelijking tot de totale omvang van Den Dolder-Zuid.

De structuur Den Dolder-Noord wordt vooral bepaald door de aanwezige (doorgaande) wegen en het spoor.

De wegenstructuur is daarbij eenvoudig van opzet. De straten lopen hoofdzakelijk evenwijdig aan elkaar en staan haaks op elkaar.

In dit deel van de kern voert de woonfunctie de boventoon. Van oorsprong is de bebouwing grondgebonden. Desalniettemin zijn er later ook diverse gestapelde woningen gebouwd, vooral aan de Dolderseweg.

De bebouwing in Den Dolder-Noord bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen. De lintbebouwing aan de Dolderseweg vormt hierop een uitzondering. Ook aan de rand van het dorp, o.a. de relatief nieuwe bebouwing aan de Mevrouw Inden-Reisslaan en Gerhard Pranglaan, alsook Pleineslaan en Willem Coxlaan,

zijn veelal vrijstaande en twee-onder-een kap woningen aanwezig en is min of meer sprake van een overgang naar de aangrenzende bosgebieden. Een andere functie die zowel in ruimelijke als ook functionele zin opvalt, is het bedrijventerrein ten noorden van het spoor en ten zuiden van de Willem Arntszlaan. Dit bedrijventerrein wordt voor een groot gedeelte in gebruik genomen door Remiafabriek. Daarnaast is op het terrein een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Het bedrijventerrein wordt door een aarden wal gescheiden van het aangrenzende woongebied. Door de grote omvang van de gebouwen en de strakke opstelling langs het spoor is dit terrein kenmerkend voor de kern Den Dolder. Direct ten westen van dit terrein liggen aan de Schroeder van de Kolklaan de nieuwe sportvelden van DOSC, gecombineerd met een clubhuis en sporthal. Hoewel buiten de kern Den Dolder gelegen, aan de oostzijde van de provinciale Nieuwe Doldersweg, is ook het terrein van de Willem Arntszhoeve en Dennendal, vermeldenswaardig. Het betreft een psychiatrisch centrum in de bossen met verspreid liggende bebouwing. Op dit omvangrijke complex, dat tot aan de dorpskern reikt, zijn overigens ook nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen beoogd.



Streef- en structuurbeeld Den Dolder (bron: Structuurvisie Zeist 2020)

2.3 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van Den Dolder wordt bepaald door de herkenbare ligging van het dorp op de Utrechtse Heuvelrug en het in het gebied aanwezige bos. De ligging op de Heuvelrug heeft geleid tot een gebied met een boskarakter met incidenteel reliëf en een sterke verweving tussen bebouwing en bos. In en rondom de kern Den Dolder komt een aantal bosgebieden voor, dat qua beeld, soort en samenstelling onderling van elkaar verschilt. Zo is er ten noorden van de kern min of meer sprake van een aaneengesloten bosgebied, terwijl in het zuiden en westen vooral woningen in een parkachtige en lommerrijke setting voorkomen. Kenmerkend voor deze villaparken is dat het gebied verweven is met het landschap. Dit komt onder andere tot uiting door het boskarakter van de tuinen. Op enkele plaatsen wordt het boslandschap afgewisseld door open ruimten, zoals ruimte rondom bebouwing en hier en daar een heideveldje. Dit is vooral ten noordoosten en oosten van de kern Den Dolder het geval.

In het algemeen wordt het gebied in en rondom de kern Den Dolder als attractief en aantrekkelijk aangemerkt. Met name door de afwisseling van gesloten bosgebieden, de open gebieden, de villaparken en zeker niet in de laatste plaats de mooie bomenlanen. Vooral vanwege dit laatste is de aanwezigheid van de bosgebieden rondom Den Dolder in het gehele bebouwde gebied voelbaar.

In de profielopbouw van wegen in en nabij het dorp kan daarbij een onderscheid gemaakt worden tussen straten met een laanprofiel, een bosprofiel, een parkachtig profiel en een stedelijk profiel.

Het laanprofiel is vooral aanwezig in het gebied ten zuiden van Den Dolder, in het aangrenzende villapark Bosch en Duin. De lanen hebben een wisselende opbouw. Er zijn wegen met een enkele laanbeplanting aan één zijde en wegen met meerdere rijen laanbomen aan weerszijden. Het sortiment bestaat voornamelijk uit eik, enkele lindebomen en beuk.

Het bosprofiel komt onder andere voor langs de Nieuwe Dolderseweg. Het betreft wegvakken, waar de grasbermen vrijwel zonder barrière overgaan in de aangrenzende bosgebieden.

Het parkprofiel wordt bepaald door relatief brede bermen met daarin verspreide boomgroepen en heesters. De beplanting vormt vrijwel overal een eenheid met de aangrenzende tuinbeplanting. Dit profiel komt vooral voor aan de randen van het dorp, waarin het dorp overgaat naar de omliggende bos/groengebieden.

Het stedelijk profiel wordt gedomineerd door de aangrenzende woonbebouwing. Incidenteel komt (oudere) boombeplanting voor, die vaak daardoor zeer beeldbepalend is.

Naast de bovengenoemde landschappelijke kwaliteiten is ook sprake van waardevolle natuur dat onder andere deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die door de provincie is vastgesteld.

2.4 Verkeersstructuur

Zoals genoemd wordt de structuur van de kern Den Dolder vooral bepaald door de aanwezige (doorgaande) wegen en het spoor.

De Nieuwe Dolderseweg (N238) ligt ten oosten van de kern en vormt een noord-zuid verbinding van de Soestdijkerweg naar de kern Zeist, welke aansluit op de A28.

De Dolderseweg vormt de belangrijkste (doorgaande) verbinding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de kern.

De structuur van de overige wegen, veelal ingericht als woonstraten en/of verblijfsgebieden met een bijbehorend snelheidsregime (30 km/uur), is eenvoudig van opzet. De straten lopen hoofdzakelijk evenwijdig aan elkaar en staan haaks op elkaar.



Nieuwe Dolderseweg (N238) met zicht op voetgangersverbinding naar de Willem Arntszhoeve / Vijverhof.



Spoorwegovergang en het P&R terrein, behorend bij het station Den Dolder

De bovenregionale spoorlijn Utrecht-Amersfoort loopt dwars door de kern Den Dolder en zorgt daarmee voor de genoemde tweedeling van het dorp. Ter hoogte van het centrumgebied en in de directe nabijheid van het station is een gelijkvloerse spoorwegovergang (Dolderseweg) aanwezig. Vermeldenswaardig is dat het stationsgebouw van de Nederlandse Spoorwegen en het bijbehorende stationsterrein van cultuurhistorisch belang zijn. Het stationsgebouw, één van de laatste eilandstations, is zelfs aangewezen als Rijksmonument. Het gebouw dateert uit 1914 en is van een eenvoudige, functionele moderne architectuur. De monumentale betekenis wordt ondersteund door de sfeervolle kastanjabomen op het midden van het perron.

2.5 Ruimtelijke en functionele beschrijving Deltaterrein

Het zogenaamde Deltaterrein ligt als genoemd ten noorden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en grenst aan het P&R terrein behorend bij het station Den Dolder. In het noordoosten wordt het gebied omsloten door de Nieuwe Dolderseweg (N238) en in het westen door de Dolderseweg, de doorgaande verbindingsweg van het dorp.

Op dit terrein was tot voorkort een sporthal en het dorpshuis 'De Delta' aanwezig. Deze gebouwen zijn eind 2012 gesloopt waarna het terrein vanaf



Voormalige bebouwing in de 'kuil'; dorpshuis 'De Delta' en daarachter de sporthal



Woningen aan Willem Coxlaan

januari 2013 volledig onbebouwd is.

De locatie heeft zijn hoofdontsluiting voor auto's aan de Dolderseweg en heeft een onofficiële fiets- voetgangersverbinding naar de in het noorden grenzende woonbuurt aan de Willem Coxlaan en naar de Willem Arntszhoeve / Vijverhof. De route vanaf de Vijverhof, middels een brug over de N238, via het plangebied naar het station, is een veel gebruikte route.

Bijzonder aan het plangebied is dat bijna de gehele locatie enkele meters verdiept ligt ten opzichte van het aangrenzende terrein, c.q. dorpsniveau. Het het hoogteverschil is ca. 5 meter tussen het middengebied en de gebieden ten noorden, westen en zuiden van de locatie. Langs de noord- en zuidzijde wordt het hoogteverschil middels steile taluds opgevangen, terwijl aan de westzijde het hoogteverschil geleidelijker verloopt.

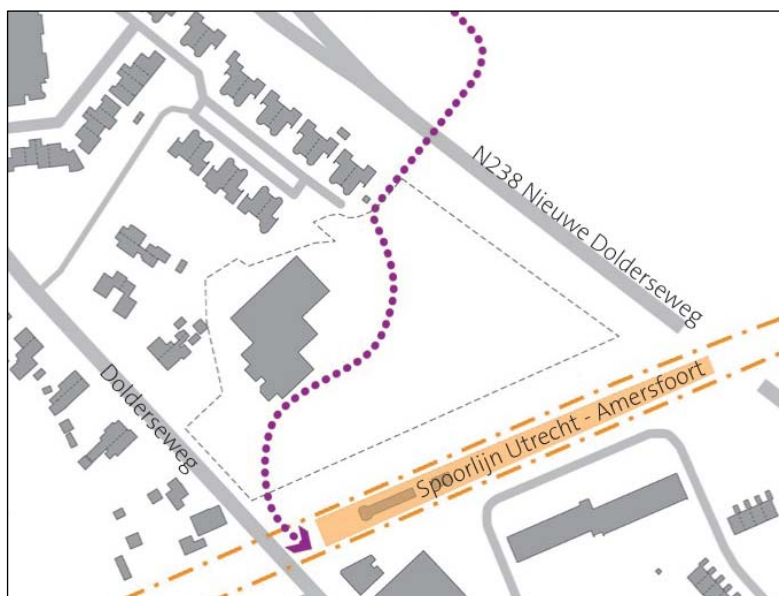


Deltaterrein, na sloop van de gebouwen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een rand van dichte begroeiing. De positie van de bomen valt grofweg samen met de ligging van de taluds. Daarbinnen ligt een vrijwel leeg gebied dat nauwelijks ervaarbaar is vanaf de buitenkant. Het groen langs de randen bestaat uit gemengde bomen (o.a. Amerikaanse eiken en den) en ondergroei. In het middengebied staat een enkele boomgroep van drie Amerikaanse eiken.

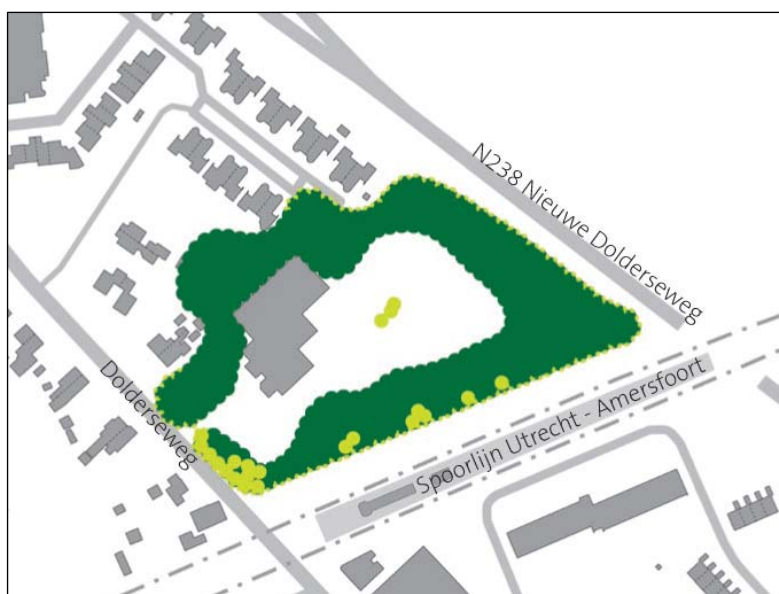
In bijgaande figuur (volgende bladzijde) is de bestaande groenstructuur weergegeven.

In bijgaande figuren is dit geprobeerd inzichtelijk te maken.



Verkeersstructuur in en om het plangebied

(bron: Verkaveling Deltaterrein, BDP.khandekar)



(Bestaande) bomen en groen in het plangebied

(bron: Verkaveling Deltaterrein, BDP.khandekar)

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd 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 en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten met nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden gemotiveerd hoe een

zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen het plangebied, het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woningbouwontwikkeling, zijn geen nationale belangen in het geding. Het gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Ook heeft de beoogde planontwikkeling geen invloed op het spoorwegennet aangezien de spoorlijn Utrecht – Amersfoort ongewijzigd blijft.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ook recht gedaan aan belang 13: een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt immers de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd en wordt voldaan aan belang 13.

Tot slot sluit de voorgenomen herontwikkeling ook aan bij de uitgangspunten van de "ladder voor duurzame verstedelijking":

1. In de provinciale structuurvisie wordt voor de totale gemeente Zeist uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied. Het woningbouwprogramma binnen deze zogenaamde rode contour (zie ook paragraaf 3.2.1) kan worden gerealiseerd op diverse locaties. De bouw van nieuwe woningen op het Deltaterrein, een centraal gelegen locatie nabij het centrum van Den Dolder, maakt hiervan deel uit.
2. het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling, c.q. uitbreiding;
3. het derde punt van de "ladder" is niet van toepassing.

3.1.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel

mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder.

Bovendien is vanaf 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van een bestemmingsplan rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van een bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Daarnaast is het in Bro vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

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

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

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

Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

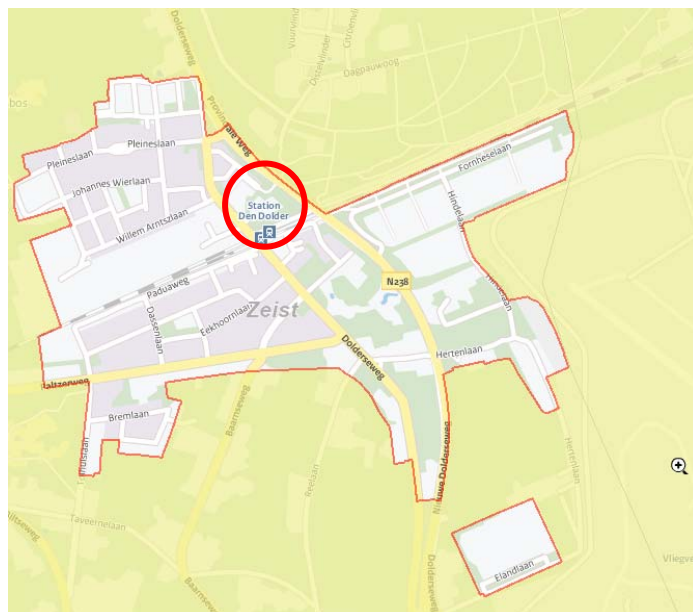
De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Bij kantoren is de provincie gezien de huidige overcapaciteit zeer terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De inzet richt zich op het beperken van de aanwezige plancapaciteit. Bij bedrijventerreinen wil de provincie overaanbod eveneens voorkomen en herstructurering van bestaande terreinen stimuleren.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d.. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat alle stedelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt.



*Situering rode contour voor het gebied 'Deltaterrein' van de kaart 'wonen en werken' uit de PRS
(bron: interactieve kaart, Provincie Utrecht)*

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

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

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijngevolgen van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

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

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen):

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie;

Voor de thema's 'Cultureel erfgoed' en 'Wonen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 en 5.9.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Wonen stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied. De beoogde planontwikkeling past naadloos binnen dit uitgangspunt.

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied binnen het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aantasting van het grondwater.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Voor de hogere zandgronden (waarop Zeist grotendeels ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. In dit kader is het afkoppelbeleid van de gemeente Zeist (Grond- en hemelwaternotitie, 2011) en het door de gemeente getekende Convenant Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug (2010) van belang. In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) RW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

3.3.2 Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050). Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. Voor dit gebied geldt “duurzaam stedelijk waterbeheer” als belangrijkste streefbeeld.

3.4 Gemeentelijk Beleid

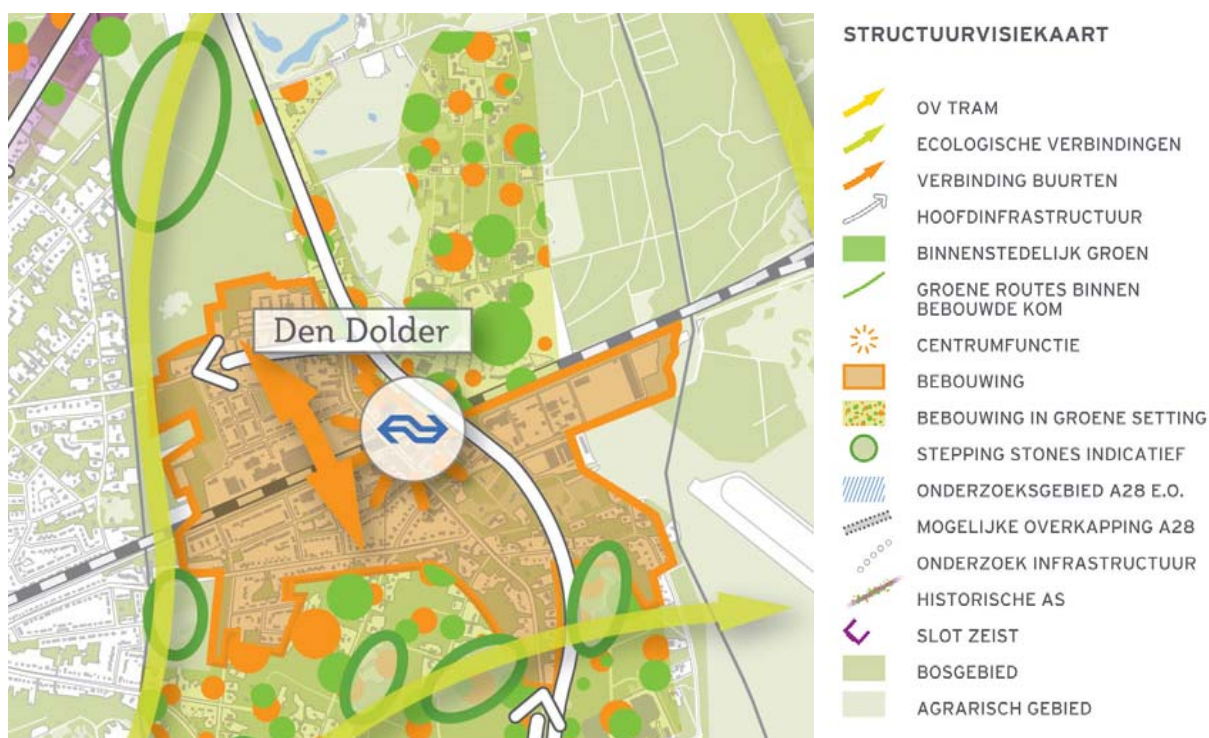
3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

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 nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar

7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals hierna afgebeeld.



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 nagestreefd worden (bron: Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, maart 2011)

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. Met betrekking tot het laatste is het de bedoeling dat de gemeente samen met diverse eigenaren een cultuurhistorische fiets- en wandelroute maakt langs de oude zeepfabriek, Willem Arntszhoeve en noordelijker naar de Laagte Van Pijnenburg.

Verder is de hoofdkeuze 'Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop' van toepassing op het plangebied. De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Evenzo geldt dat voor transformatie van gebouwen. Dat houdt dus maatwerk in. Het aantal woningen volgt op de keuze voor kwaliteit. Als het nodig is voor integrale kwaliteitsverbetering van een gebied kiest de gemeente ervoor

bebouwing te ruilen tegen groene gebieden en andersom. Ook wil zij de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen.

3.4.2 Woonvisie 2013-2015

De nieuwe woonvisie is in mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie 2013 tot 2015 behandelt een korte periode. De economische omstandigheden hebben veel invloed op de woningmarkt wat het lastig maakt om ver vooruit te kijken. De visie is erop gericht om de huidige knelpunten zoveel mogelijk op te lossen. Waar dat kan, bevat de Woonvisie een doorkijk naar een verdere toekomst tot 2020.

De Woonvisie besteedt veel aandacht aan inwoners voor wie het nu extra moeilijk is om een geschikte woning te vinden, zoals jongeren, starters en middeninkomens. Zo moet bij nieuwbouw een flink deel van de huizen (huur én koop) betaalbaar zijn voor hen. Nieuwbouwprojecten komen op dit moment moeizamer tot stand dan vroeger; de gemeente verwacht een tempo van gemiddeld 100 tot 135 woningen per jaar.

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

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: Woningen voor de doorstroming van het huursegment naar koopsegment. Als kopen niet mogelijk is, is huren in deze categorie belangrijk. Voor huren in deze prijsklasse moeten er meer mogelijkheden komen;
3. Vrije sector: Deze sector heeft het moeilijk in deze periode. De verkoop van vrije sector woningen staat onderdruk. De woonvisie gaat uit van meer huurmogelijkheden in deze sector, ten opzichte van het verleden.

De streefpercentages voor de gehele gemeente zijn als volgt:

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

Het accent wordt de komende jaren gelegd op:

- Bouwen voor de doorstroming van huur naar koop, nieuwbouw gericht op middeldure woningen tot € 300.000. Vanwege de lastige financiering van nieuwe hypotheek zal het accent de komende jaren hierop worden gelegd;

- De vrije sectorhuur is aantrekkelijk voor huishoudens die weinig financieringsmogelijkheden hebben voor een hypotheek en toch beschikken over een middeninkomen;
- Sociale koop is aantrekkelijk voor starters. Een koopprijs tot € 200.000 maakt toepassing van de Huisvestingsverordening mogelijk voor toewijzing aan doelgroep starters.

De woonvisie gaat verder in op de mogelijkheden tot verduurzaming van het bestaande en de nieuwe woningvoorraad. De gemeente Zeist heeft een duurzaamheidsprogramma waarbij aangesloten wordt bij de bekende begrippen "People, Planet en Profit". Eén van de ambities uit dat programma is om als Zeister grondgebied in 2050 klimaatneutraal te zijn. De Routekaart Zeist Klimaatneutraal 2050 is een soort spoorboekje om de ambitie Klimaatneutraal in 2050 te bereiken, met een eerste focus op 2020. De Routekaart bevat een overzicht van activiteiten dat bijdraagt aan het bereiken van de gestelde ambitie. CO2 reductie en versterking van de inzet op de opwekking van duurzame energie zijn belangrijke thema's. In dat kader zal uitvoering worden gegeven aan het Convenant Energiebesparing Corporatiesector, investeren in verduurzamen bestaande woningvoorraad. Voor eigenaar-bewoners wordt onderzocht of er duurzaamheidsleningen kunnen komen.

Relatie tot dit bestemmingsplan

Voorliggende planontwikkeling gaat uit van 48 nieuwe koopwoningen, waarvan circa 17 in de dure categorie en circa 31 in de middeldure sector. Daarmee ontstaat een goede aanvulling op de woningvoorraad van de kern Den Dolder en voldoet de voorgestane ontwikkeling aan de doelstellingen van de Woonvisie 2013-2015.

De bovengenoemde verdeling is in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd, waarbij wel de kanttekening is gemaakt dat wijzigingen in nader overleg tussen beide partijen mogelijk is.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1^e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Nabij het plangebied is de Nieuwe Dolderseweg aangewezen als hoofdweg van de 1^e orde. Op deze weg gelden maatregelen zoals een snelheidsregime van

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

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

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

3.4.4 Groenstructuurplan

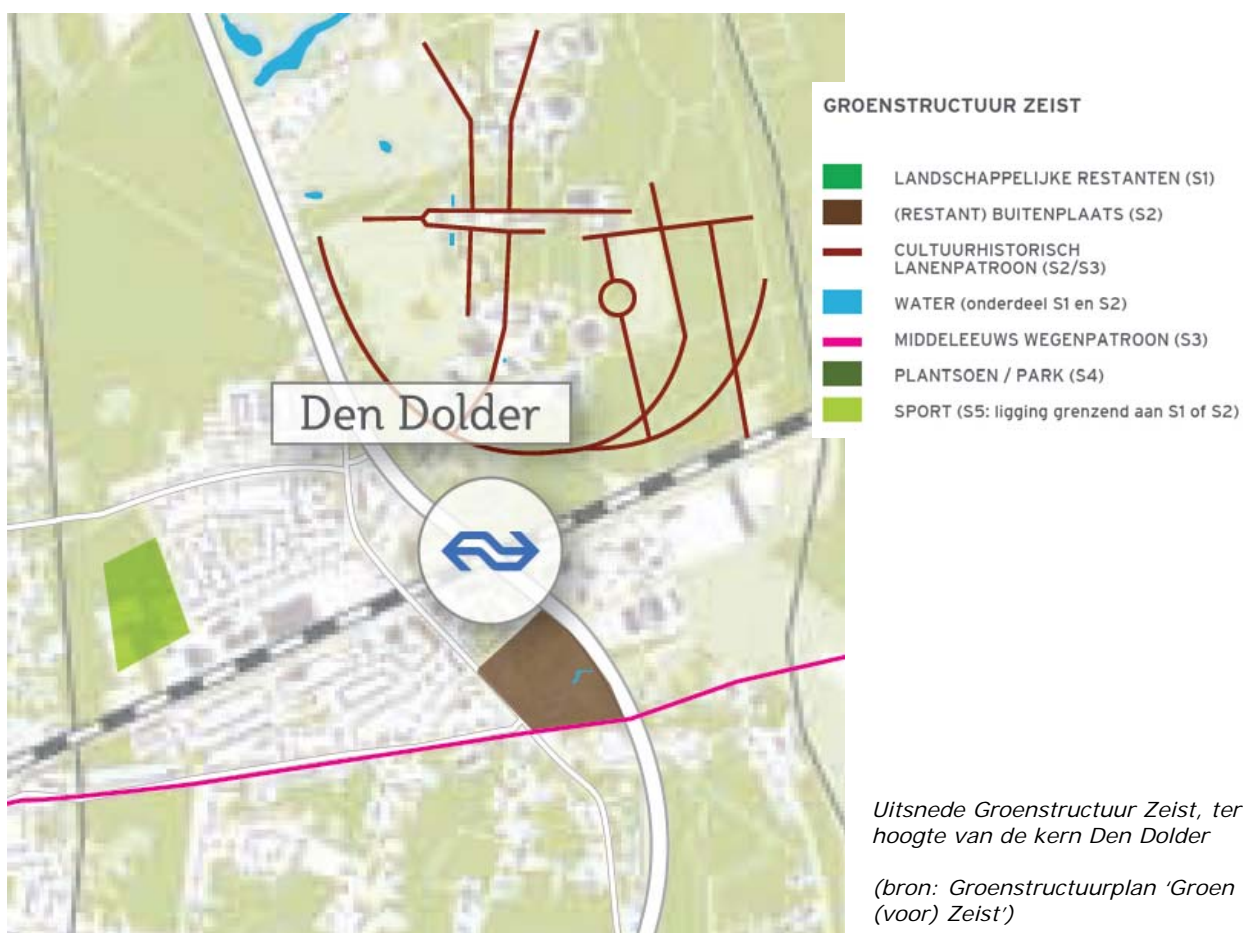
Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen.

Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- S3; Het netwerk van lanen en wegen
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- S4; Parken en plantsoenen
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.

- S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist
Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- T1; Bomen
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- T2; Recreatief medegebruik
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- T3; Natuurwaarden
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en -beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- T4; Tuinen
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- T5; Buurt- en wijkinitiatieven
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



Den Dolder

De kern Den Dolder ligt in het boslandschap van de Heuvelrug. De Dolderseweg vormt de ruggengraat van de meest oostelijke zone van het groene cultuurhistorische raamwerk. Lanen en straatbomen maken nadrukkelijk onderdeel uit van de groenstructuur van Den Dolder. Parken en plantsoenen zijn niet aan de orde. Rondom Den Dolder ligt de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die door de provincie is vastgesteld.

In de woongebieden wordt een landelijke groene uitstraling nagestreefd. Bij ruimtelijke projecten is een goede overgang naar het omliggende landschap nadrukkelijk uitgangspunt.

Dit geldt in zekere zin ook voor het 'Deltaterrein' waar de groene uitstraling bepaald wordt door bomen en stuiken op de bestaande taluds rondom de zogenaamde 'kuil'. Ondanks dat deze groene randen in verband met de beoogde woningbouwontwikkeling van binnen uitgedund worden, blijven de herkenbare groene buitenranden behouden. In dit kader wordt opgemerkt dat het zuidelijke talud (parallel aan het spoor) in verband met het verbeteren van de kwaliteit van de bomen en onderbeplanting opnieuw aangeplant wordt. Daarmee blijft het plan deel uitmaken van de groene structuur van Den Dolder.

3.4.5 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

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

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



Legenda

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

Gebiedstypen volgens het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011

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

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

3.4.6 Welstandsnota

Bouwaanvragen 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.

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. Voor de Dolderseweg en Nieuwe Dolderseweg gelden aanvullende criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

3.4.7 Gemeentelijk archeologiebeleid

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen

voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologische belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze 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. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In hoofdstuk 5 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.4.8 Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past

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

3.4.9 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 nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

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 koopwoningen, waarvan circa 17 in de dure categorie en circa 31 in de

middeldure sector, dienen in het plangebied minimaal 95 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid geldt bovendien dat daarbij minimaal 15 parkeerplaatsen (=aandeel bezoekers, 0,3 x 48) voor het publiek toegankelijk dienen te zijn. Omdat er in de nu voorliggende plannen minimaal 51 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd, wordt hieraan voldaan. In bijgaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

functie	aantal	norm: aantal parkeerplaatsen per woning	benodigd aantal ppl volgens de norm	aantal ppl gerealiseerd op eigen terrein	aantal ppl gerealiseerd in openbare ruimte	opmerkingen
appartementen	0	1,7	0	0		
rijwoningen	31	1,9	58,9	21,8		$4 \times 1,8 + 2 \times 1,3 + 12 \times 1 = 21,8$
2-kapper	14	2,1	29,4	18,4		$12 \times 1,3 + 1 \times 1 + 1 \times 1,8 = 18,4$
vrijstaande woningen	3	2,1	6,3	3,9		$3 \times 1,3 = 3,9$
				44,1	51	
totaal	48		95	gerealiseerd totaal	95	

wijze van tellen bij woningen			
	theoretisch aantal	berekenings-aantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	1	oprit min. 5m diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1	
dubbele oprit zonder garage	2	1,8	oprit min. 4,5 m breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	1	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1	oprit min. 5 m diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5m breed

Tabel: Parkeernormen in relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied

(bron: BDP.khandekar, 3 september 2013)

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige visie

Voor de nieuwe inrichting van het Deltaterrein is door bureau BDP.Khandekar een stedenbouwkundige visie met bijbehorend verkavelingsplan (als onderdeel van een beeldkwaliteitplan) opgesteld die de basis vormen voor het onderhavige bestemmingsplan.

De belangrijkste uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie worden hieronder weergegeven.



- Het aanwezige hoogteverschil wordt teruggebracht, maar blijft ook in de nieuwe situatie kenmerkend voor het gebied. Hiertoe wordt het maaiveld op het laagste punt verhoogd, waardoor de hoogteverschillen tussen de woningen onderling beperkt kunnen blijven. Ook de hoogteverschillen tussen de openbare ruimte en de kavels en tussen de kavels onderling kunnen daarmee informeel worden opgelost.
- De hoofdroute sluit aan op de Dolderseweg en daalt vanaf de entree via een woonstraatje af naar een centrale locatie in de nieuwe buurt (groene speelplek en parkeren).

- Deze locatie is het vervolg van de hoger gelegen open ruimte aan de Willem Coxlaan en verloopt van daar naar beneden in de zone langs het spoor, waar een deel van de bestaande bomen behouden blijft. Daarachter komen rijwoningen die een buffer vormen naar het spoor toe. Deze woningen vormen samen met de nieuw aan te planten bomen het gezicht van Den Dolder naar het spoor toe.
- De kruising Dolderseweg - Spoor wordt gemarkeerd met een bescheiden woonblok.

Vervolgens is de bovenstaande visie vertaald in een stedenbouwkundig plan / verkavelingsopzet voor het gebied (zie bijgaande figuur), als onderdeel van een beeldkwaliteitplan. Uitgegaan wordt van in totaal 48 grondgebonden woningen, bestaande uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen.



*Stedenbouwkundig plan / verkavelingsopzet voor het gebied 'Deltaterrein'
(bron: Beeldkwaliteitplan Deltalocatie, BDP.Khandekar, 27 oktober 2013)*

4.2 Bebouwingsopzet

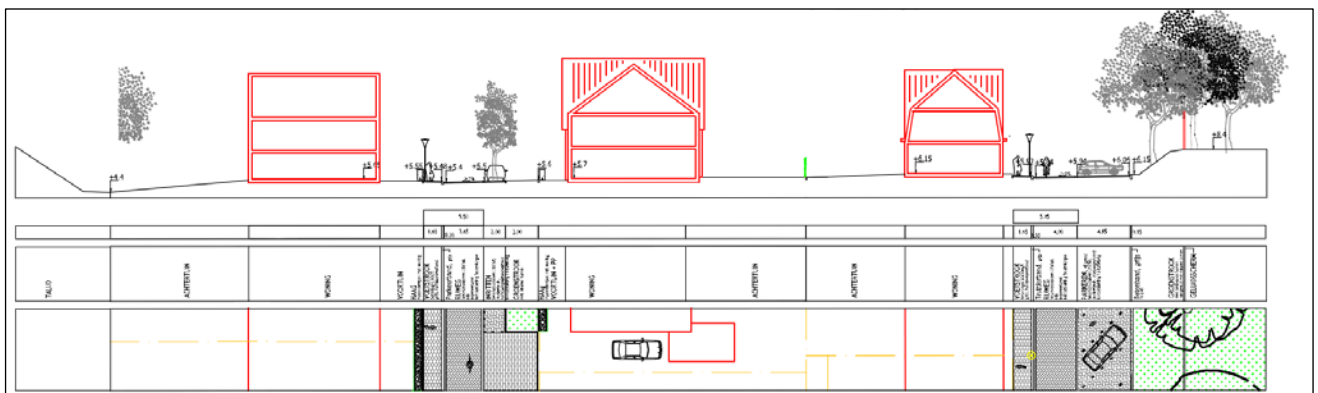
Bij de ingang van het gebied aan de Doldersweg is een blokje met 4 rijwoningen beoogd. Door deze rij uit één laag met een kap te laten bestaan, voegt de rij zich in de bestaande woonbebouwing langs de Dolderseweg en sluit zij in hoogte aan op de nieuwe woningen van de Deltalocatie.

Vanaf de hoofdonthuizing wordt afgedaald naar het middengebied, waar het plan evenwijdig aan de spoorlijn is gericht. De bebouwing bestaat uit rijwoningen aan de spoorzijde en vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen ten noorden daarvan. De rijwoningen zijn op de spoorlijn georiënteerd en vormen zo tussen de bomen door, en boven een nieuw aan te leggen geluidscherm uit, het gezicht van Den Dolder naar de treinreiziger. Daarachter liggen de tuinen en de overige woningen beschut van het geluid van het spoor. Het maaiveld van de woningen loopt van west naar oost gezien geleidelijk af. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap. Langs de oostzijde komt een bebouwingswand van rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen die het middengebied afschermt van het geluid van de Nieuwe Dolderseweg. Deze woningen oriënteren zich op het middengebied. Om de woningen en de achtertuinen af te schermen van het geluid van de Nieuwe Dolderseweg wordt tussen de tuinen en de weg eveneens een geluidscherm geplaatst.



A: Talud grenzend aan woningen Willem Coxlaan

B: Talud grenzend aan spoorlijn



4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt voor het gemotoriseerde verkeer ontsloten vanaf de Dolderseweg, waarbij zoveel mogelijk aangesloten wordt bij de bestaande entree. Er vindt geen aansluiting voor autoverkeer plaats met de in het noorden gelegen Willem Coxlaan. Wel zal er tussen de Willem Coxlaan en het plangebied een trap worden gerealiseerd die alleen toegankelijk is voor voetgangers.

Drieluik

De planontwikkeling voor de Deltalocatie is gestart toen er voor de spoorwegovergang Dolderseweg plannen waren voor afsluiting voor autoverkeer, als onderdeel van het zogenaamde project 'Drieluik Den Dolder'. Met dat perspectief is de gemeente akkoord gegaan met ontsluiting van de vier aan de Dolderseweg geplande woningen rechtstreeks op die weg, in plaats van via de centrale ontsluitingsweg van het plangebied. De verwachting was dat de feitelijke realisatie van het bouwplan in tijd ongeveer samen zou vallen met de feitelijke afsluiting van de spoorwegovergang voor autoverkeer. De Dolderseweg zou dan voor autoverkeer doodlopend worden en bovendien minder autoverkeer hebben. Ontsluiting van de vier woningen rechtstreeks op de Dolderseweg zou dan geen probleem zijn.

Nu er nog geen definitieve besluitvorming over het drieluik heeft plaatsgevonden, dient er rekening mee te worden gehouden dat de spoorwegovergang voorlopig nog volledig in gebruik blijft. Hoewel auto-ontsluitingen direct bij de overweg vanuit verkeersveiligheidsoogpunt als niet ideaal worden beschouwd, wordt ontsluiting van de vier woningen aan de Dolderseweg aanvaardbaar geacht, mede gelet op het feit dat in de directe omgeving al bestaande woningen dichtbij de overweg ook rechtstreeks op de Dolderseweg worden ontsloten.

4.3.2 Parkeren

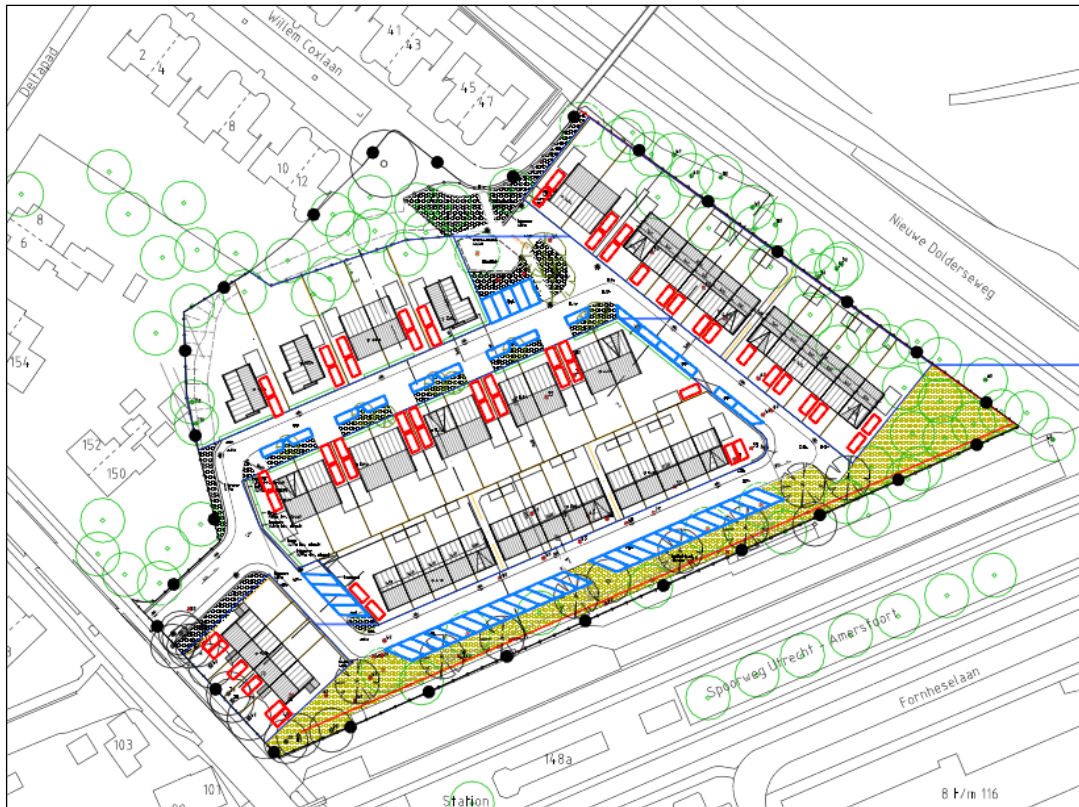
Zoals reeds in paragraaf 3.4.9 is aangegeven moeten op grond van de gemeentelijke parkeerbeleidsnota (en uitgaande van 48 woningen) in het plangebied 95 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarbij dienen er minstens 15 (=aandeel bezoekers) publiek toegankelijk te zijn.

In plan is hierop als volgt invulling aan gegeven.

Van de 48 woningen in het plangebied kan er bij 35 woningen op eigen terrein worden geparkeerd. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen is in de regel zelfs ruimte voor twee opstelplaatsen op eigen terrein.

Alleen de rijwoningen parallel aan het spoor hebben, met uitzondering van twee hoekwoningen, niet de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

Bovendien zijn er 51 parkeerplaatsen in de openbare buitenruimte geprojecteerd. In bijgaande figuur (volgende bladzijde) is dit inzichtelijk gemaakt.



Verkavelingsplan voor het gebied 'Deltaterrein', met daarin de beoogde parkeerplaatsen op eigen terrein (in rood) en parkeerplaatsen in de openbare buitenruimte (in blauw)
(bron: Hans Been Architecten, bewerkt mRO)

4.4 Groen

Zoals reeds in paragraaf 2.4 is aangegeven wordt het plangebied gekenmerkt door een rand van dichte begroeiing. Deze bestaat vooral uit gemengde bomen (o.a. Amerikaanse eiken en den) en ondergroei. Door een deel van de bestaande bomen te behouden wordt het plan goed opgenomen in de groene structuur van Den Dolder. Daarnaast bieden de volgroeide bomen extra kwaliteit aan de woningen.

Het plan gaat uit van bebouwing in het middengebied. Om deze bebouwing mogelijk te maken worden de groene randen van binnen uit uitgedund, zodat de herkenbare groene buitenranden behouden blijven. Met andere woorden, er worden bomen gekapt, maar er blijven ook diverse bomen staan. In dit kader wordt opgemerkt dat het zuidelijke talud (parallel aan het spoor) in verband met het verbeteren van de kwaliteit van de bomen en onderbeplanting gedeeltelijk opnieuw aangeplant wordt.

De hoogteverschillen in de openbare ruimte worden zo natuurlijk mogelijk opgevangen in de bestaande taluds, die, indien nodig, worden verstevigd. In het verlengde van de Willem Coxlaan wordt een speelplek en een wandelpad naar boven opgenomen.

Overigens wordt opgemerkt dat het kappen van bomen onder de bomenverordening van de gemeente Zeist valt.

Dat betekent dat alleen mag worden gekapt met een kapvergunning en na compensatie (herplantplicht). Op grond van de kaart 'herplantplichtgebieden' die bij de bomenverordening hoort, blijkt dat voor de situatie in het plangebied een herplantplicht geldt voor bomen met een diameter van meer dan 20 centimeter (dit komt overeen met een stamomtrek van 65 cm). Deze compensatie komt concreet aan de orde bij de verlening van de kapvergunning(en). Uitgangspunt is dat de te kappen bomen in beginsel binnen het plangebied worden gecompenseerd. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan zal op een andere wijze (bijvoorbeeld elders binnen de gemeente Zeist of financieel in de vorm van een storting in het 'Bomenfonds') worden gecompenseerd.

Door de gemeente Zeist worden bovendien technische eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte. Bij de definitieve uitwerking van de plannen (bestekfase) zal hier uiteraard aan worden getoetst.

4.5 Beeldkwaliteit

Zoals genoemd is voor de beoogde ontwikkeling ook een beeldkwaliteitplan opgesteld (Beeldkwaliteitplan Deltalocatie, BDP.Khandekar, 27 oktober 2013). Daarin is aangegeven dat voor de Deltalocatie een sfeer wordt nagestreefd die vergelijkbaar is met een tuindorp, waarbij de openbare ruimte en de bebouwing een sterke samenhang vertonen.

In de bebouwing komt dit tot uiting door de woningen onderling een sterke verwantschap te laten vertonen en alle woningen dezelfde architectonische sfeer te geven. Daarnaast kent een tuindorp een aantal duidelijke stijlkenmerken, zoals het gebruik van grote kappen, nokverdraaiingen, erkers en het gebruik van rode en roodbruine baksteen. Dit alles met een zeer verfijnde detaillering. Deze zullen ook op de Deltalocatie moeten worden toegepast.

Tuindorpen ontlenen veelal hun groene sfeer doordat de voortuinen zijn afgezoomd met hagen. Daarom zijn op de Deltalocatie alle woningen voorzien van een voortuin met een haag. Hierdoor kunnen de straten eenvoudig van opzet blijven met een rijbaan voorzien van roodbruine klinkers en bomen waar mogelijk.

Het bovengenoemde beeldkwaliteitplan is geen toetsingskader maar heeft vooral tot doel om het ambitieniveau en de beoogde uitstraling van het gebied in beeld te brengen. De welstandsnota van Zeist is en blijft als kader gelden voor de welstandstoets door de welstandscommissie.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft. Voor enkele aspecten is verkennend onderzoek verricht.

5.1 Geluid

5.1.1 Normstelling en beleid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezondeerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. In het kader van dit bestemmingsplan is het wegverkeer- en railverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezondeerde bedrijventerreinen.

Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen. In het voorliggende plan is alleen sprake van woningbouw.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van Burgemeester en wethouders heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting¹. De relevante aspecten hieruit zijn:

¹ inspanningsverplichting: indien niet aan de voorwaarde kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen

- geluidsluwe gevel (eis): de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.
- indeling woning (inspanningsverplichting): de woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel;
- buitenruimte (inspanningsverplichting): indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel;
- maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï (inspanningsverplichting): de gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde plus 10 dB;
- cumulatie (eis): de initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder, waarbij de gecumuleerde waarden worden omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort;
- geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's (eis): bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels;
- volumebeleid (inspanningsverplichting): voor grotere (uitbreidings)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de behoefte aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde;
- 'dove' gevels: dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis).

5.1.2 Relatie met het plangebied

Het plan ligt in de geluidszone van de Nieuwe Dolderseweg en het spoor Utrecht – Amersfoort. Daarnaast grenst het plan aan de Dolderseweg. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze weg heeft geen geluidszone, maar gezien het verkeersaanbod op deze weg moet wel rekening worden gehouden met de bijdrage van de Dolderseweg.

Voor het geluid vanwege wegverkeer geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een (wettelijke) maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor railverkeer zijn deze waarden 55 resp. 68 dB. Vanuit het geluidbeleid geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor wegverkeer en 65 dB voor railverkeer.

5.1.3 Akoestisch onderzoek weg- en spoorwegverkeerslawaaï

Om de uitvoerbaarheid van de beoogde planontwikkeling aan te tonen is door adviesbureau Alcedo bv een akoestisch onderzoek op grond van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport,

'Woningbouwlocatie Deltaterrein te Den Dolder, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï' (26 augustus 2014) is als bijlage (nr.1) bij deze plantoelichting toegevoegd.

Uitgangspunten

Bij de berekeningen wordt gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht verstrekte informatie en akoestisch rekenmodel voor het peiljaar 2025.

De situatie van de geplande nieuwbouw en de omliggende objecten die voor afscherming en/of reflecties van belang kunnen zijn, zijn in een overdrachtsmodel opgenomen. Daarbij is in overleg met de gemeente aan de oostzijde en de zuidzijde van het plangebied een geluidsscherm voorzien van 3 meter boven het lokale maaiveld, met als doel de geluidsniveaus in het plangebied te verlagen. De keuze voor een scherm van 3 meter hoog is ingegeven door het feit dat een hoger scherm vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is.

Het overdrachtsmodel voor weg- en railverkeer is opgezet overeenkomstig Standaard Rekenmethode II (SRMII) van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De rekenresultaten voor de wegen inclusief correctie artikel 110g Wgh, de rekenresultaten voor de spoorweg en de cumulatie conform bijlage 1 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Resultaten

Dolderseweg (30 km/uur)

1^{ste} bouwlaag

Op de begane grond (1ste bouwlaag) van de woningen gesitueerd langs de Dolderseweg (4 woningen) met beoordelingspunten 071, 072 en 072a wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting op de achtergevel varieert van 49 tot 52 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh). Bij de overige woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

2^{de} bouwlaag

Op de 2de bouwlaag van de woningen gesitueerd langs de Dolderseweg (4 woningen) met beoordelingspunten 071, 072 en 072a wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting op de gevel varieert van 52 tot 53 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh).

3^{de} bouwlaag

Op de 2de bouwlaag van de woningen gesitueerd langs de Dolderseweg (4 woningen) met beoordelingspunten 071, 072 en 072a wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting op de gevel bedraagt 53 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh).

N238, Nieuwe Dolderseweg

1^{ste} bouwlaag

Op de begane grond (1ste bouwlaag) wordt voor alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

2^{de} bouwlaag

Op de 2de bouwlaag van de achtergevel (noordoostzijde) en de zijgevel (zuidoostzijde) van de woningen gesitueerd langs de N238 (14 woningen met beoordelingspunten 015 t/m 017, 022, 023, 026, 027 en 030) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting op de achtergevel varieert van 53 tot 58 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh).

De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB conform het geluidsbeleid en de 63 dB conform de Wgh worden niet overschreden.

3^{de} bouwlaag

Op de 3de bouwlaag van de achtergevel (noordoostzijde) en de zijgevel (zuidoostzijde) van de woningen gesitueerd langs de N238 (14 woningen met beoordelingspunten 015 t/m 017, 022, 023, 026 en 027 en 030) wordt de maximaal toelaatbare grenswaarde conform het geluidsbeleid 58 dB overschreden. De geluidsbelasting op de achtergevel bedraagt circa 60 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh).

De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB conform de Wgh wordt niet overschreden.

Railverkeer

1^{ste} bouwlaag

Op de begane grond (1ste bouwlaag) wordt voor alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, behalve bij beoordelingspunten 072 en 072a. De geluidsbelasting op deze punten bedraagt respectievelijk 61 en 62 dB.

2^{de} bouwlaag

Ter hoogte van de grondgebonden woningen met beoordelingspunten 001, 002, 015 t/m 018, 067, 68b, 68c, 069, 071, 072 en 072a wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten gevolge van railverkeerslawaaï overschreden. De geluidsbelasting op de gevel varieert van 56 tot 67 dB. Aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB conform de Wgh wordt voldaan.

De maximaal toelaatbare grenswaarde van 65 dB conform het geluidsbeleid wordt overschreden bij beoordelingspunt 071, 072 en 072a.

3^{de} bouwlaag

Op de zolderverdieping (3de bouwlaag) wordt voor alle woningen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten gevolge van railverkeerslawaaï overschreden.

De maximaal toelaatbare grenswaarde van 65 dB conform het geluidsbeleid wordt overschreden bij beoordelingspunt 001, 018, 019, 067, 071, 072 en 072a.

De maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB conform de Wgh wordt overschreden bij beoordelingspunt 067, 072 en 072a.

Geluidsluwe gevel

Het beleid van de gemeente voor een geluidsluwe gevel geldt algemeen voor de gevel. Er is niet specifiek aangegeven dat elke verdieping van een woning een geluidsluwe gevel moet hebben.

Wel wordt beoogd dat in ieder gevel de begane grond en zoveel als mogelijk op de verdiepingen waar slaapkamers zijn opgenomen een geluidsluwe gevel aanwezig is.

De woningen hebben voor wat betreft het wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai een geluidsluwe gevel op ofwel de begane grond dan wel op de verdiepingen. Geadviseerd wordt om de slaapkamers zoveel als ontwerptechnisch mogelijk op te nemen aan de geluidsluwe gevel van de woning.

Blok van 4 aan de Dolderseweg

Alle vier de woningen hebben op de begane grond een geluidsluwe gevel. Drie woningen hebben echter op de 2^{de} bouwlaag (eerste verdieping) geen geluidsluwe gevel. Het geluidsniveau ter plaatse van beoordelingspunten 068b, 068c en 069 bedraagt maximaal respectievelijk 55,70 dB, 56,01 dB en 55,83 dB. Dat is een marginale overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (na afronding) van maximaal 0,52 dB op de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten gevolge van railverkeerslawaai.

In het akoestische onderzoek is aangegeven dat een dergelijke overschrijding in dit geval aanvaardbaar is om de volgende redenen:

- ✓ Het is een marginale overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van maximaal 0,52 dB op de voorkeursgrenswaarde.
- ✓ Het verhogen van het geluidsscherp is geen optie omdat de gemeente uit stedenbouwkundig oogpunt op deze locatie in het dorp geen hoger scherm wenst dan 3 meter boven het lokale maaiveld.
- ✓ Om het geluidsniveau te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, zijn verregaande bouwkundige maatregelen (aan de woning) nodig. Door ter hoogte van de erfscheiding van de woningen een penant of afscherpconstructie met een lengte van minimaal 1,0 tot 1,5 meter en een hoogte van 5 meter op te nemen kan bij de woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (verbetering geluidsniveau van 1 dB). Het akoestisch effect ten opzichte van de te nemen maatregel is minimaal (het verschil van 1 dB is niet waarneembaar voor het menselijk oor).
- ✓ Ook is het aannemelijk dat toepassing van deze schermhoogte stuit op bouwkundige, stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren.

Op de 3^{de} bouwlaag (2^e verdieping) komen geen maatgevende geluidsgevoelige ruimten.

Voor de 4 woningen aan de Dolderseweg kan niet worden voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van geluidsluwe gevels. In het akoestisch onderzoek is door de akoestisch deskundige al gemotiveerd waarom deze marginale overschrijding voor deze situatie aanvaardbaar is. De gemeente onderschrijft deze motivering. Daar komt bij dat het Deltaterrein een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied is waar een herinvulling en efficiënt ruimtegebruik grote prioriteit hebben, ook als het vanuit milieuhygiëne een lastige locatie betreft. Zo is het naar achteren verplaatsen

van de woningen hier geen optie omdat vanwege het hoogteverschil op de locatie in dat geval een flink deel van de kuil moet worden opgehoogd, hetgeen uit landschappelijk en natuurlijk oogpunt zeer ongewenst is. Verder speelt nog mee dat op de begane grond wel een geluidluwe gevel is.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen dient middels een nader akoestisch onderzoek wel aangetoond te worden dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen.

Dove gevel

Om de woonbestemming op de verdiepingen mogelijk te maken zullen, daar waar de geluidsbelastingen hoger zijn dan de maximaal toelaatbare grenswaarden, de gevels moeten worden uitgevoerd als een dove gevel. Dan wordt deze gevel namelijk niet getoetst aan de Wgh. Consequentie van een dove gevel is echter wel dat er geen draaiende delen in deze gevel opgenomen mogen worden. Op grond van artikel 1b lid 5a en b Wgh wordt onder een 'dove gevel' namelijk het volgende verstaan: een bouwkundige constructie zonder te openen deuren/ramen.

In afwijking van artikel 1 van de Wgh wordt onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop berustende bepalingen conform artikel 1b lid 5 niet verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van de constructie en een binnenniveau van 33 dB (voor woningen), alsmede;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

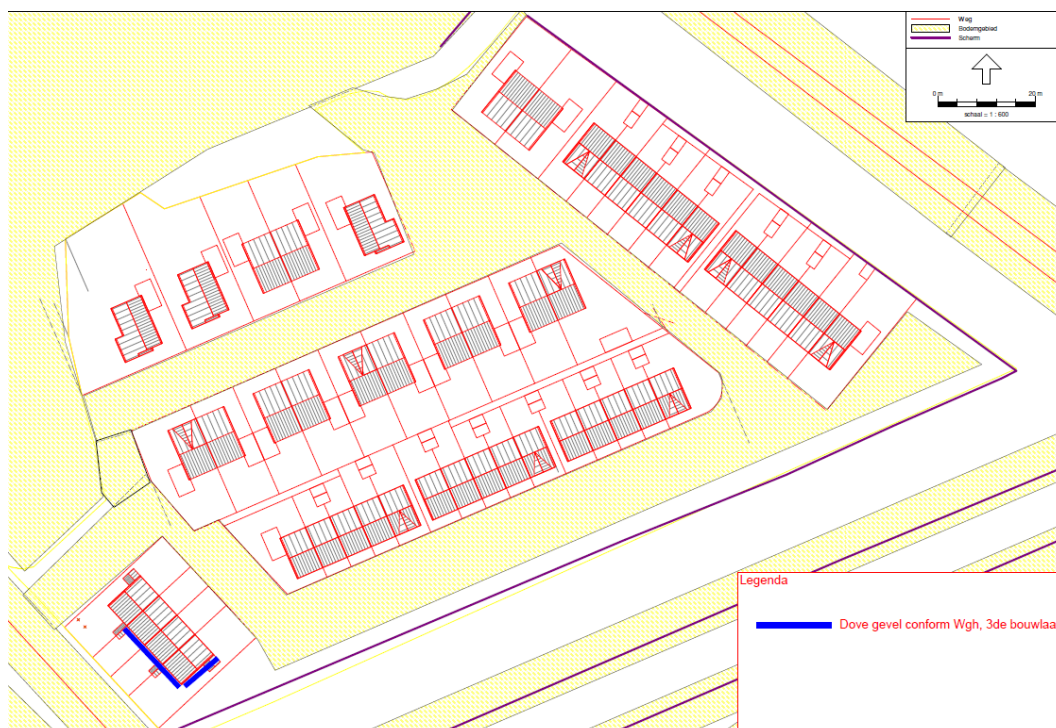
Voor dove gevels wordt geen hogere waarde vastgesteld en behoeft bij een latere wijziging van de geluidsbelasting niet aan een eventuele hogere geluidsbelasting op de gevel te worden getoetst.

Voor de woningen aan de Nieuwe Dolderseweg en langs het spoor kan op de **3^e bouwlaag** echter niet worden voldaan aan dit onderdeel van het gemeentelijke geluidbeleid (maximaal 58 dB vanwege wegverkeer en 65 vanwege spoorweglawaai). Het gemeentelijke beleid is op dit onderdeel echter een inspanningsverplichting. Er zijn moverende redenen waarom daar niet aan kan worden voldaan. Zo is ook hier van belang dat het Deltaterrein een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied is waar een herinvulling en efficiënt ruimtegebruik grote prioriteit hebben, ook als het vanuit milieuhygiëne een lastige locatie betreft. Het is op deze locatie niet wenselijk om de woningen verder naar achteren te bouwen. Stedenbouwkundig is dit zeer ongewenst omdat de gevelwand dan niet aansluit op de bestaande gevels langs de Nieuwe Dolderseweg en omdat vanwege hoogteverschillen op het terrein de volledige kuil uitgevlakt zou moeten worden, hetgeen ten koste gaat van de landschappelijke en natuurlijke waarden van dit terrein. Bovendien fungeren de woningen als geluidscherm voor de achterliggende woningen. Verder is een geluidscherm hoger dan 3 meter hier uit

stedenbouwkundig oogpunt zeer ongewenst. De locatie is gesitueerd in het centrum van Den Dolder en het geluischerm staat kort op de woningen. Ook voor de woningen langs de Dolderseweg kan op de 2^e bouwlaag niet aan de inspanningsverplichting uit het gemeentelijke beleid worden voldaan. Deze woningen staan op prominente locatie langs de Dolderseweg. Een hoger geluidsscherm is op een dergelijke locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt absoluut ongewenst. De woningen kunnen vanwege het hoogteverschil niet verder naar achteren worden geplaatst. Het is ongewenst om het hoogteverschil uit te vullen ten behoeve van het verplaatsen van de woningen, omdat het niveauverschil nu juist zo karakteristiek is aan deze locatie. Bovendien zou dat ten kosten gaan van de aanwezige bomen met landschappelijke en natuurlijke waarden. De woningen hebben een beperkte geluidafschermdende functie voor de achtergelegen woningen.

Maar op de 3^e bouwlaag van de woningen aan de Dolderseweg is niet alleen een overschrijding van het gemeentelijke geluidbeleid, maar ook een overschrijding van de maximaal toelaatbare grenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Dat betekent dat een derde bouwlaag hier alleen toelaatbaar is als deze bouwlaag met een dove gevel wordt uitgevoerd. In het bestemmingsplan is dat in de regels en op de verbeelding van het plan geborgd.

De situering van de benodigde dove gevels is in bijgaande figuur weergegeven. Voor de langs de Dolderseweg is dat op de 3^e bouwlaag vanwege een overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidswaarde volgens de Wet geluidhinder.



Situering benodigde dove gevels langs Dolderseweg.

Te verlenen hogere waarden

Omdat diverse woningen een geluidsbelasting ondervinden die boven de voorkeursgrenswaarde ligt, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Voor wat betreft vermindering van het verkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype, spoordempers en/of het toepassen van schermen.

Verbetering van het wegdektype of het aanbrengen van raildempers brengen echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg en het spoor. Het verhogen van het voorgenomen geluidsschermbreedte (3 meter hoog) is in voorliggende situatie vanuit stedenbouwkundig niet wenselijk.

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, moet het college van B&W hogere waarden vaststellen. De motivering om tot het vaststellen van een hogere waarde over te gaan is, dat:

- De woningen een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- De woningen worden gesitueerd in de omgeving van een station of knooppunt van openbaar vervoer.

Ten gevolge van wegverkeer van de N238 (de nieuwe Dolderseweg) dienen de volgende hogere waarden te worden aangevraagd:

Bron	Object	Aantal	Art. 110g Wgh	Geluidsniveau [dB]
N238, nieuwe Dolderseweg	Woning	14	2	60

Hogere waarden wegverkeer. Bron: Alcedo, akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai.

Ten gevolge van het railverkeer dienen de volgende hogere waarden te worden aangevraagd:

Bron	Object	Aantal	Geluidsniveau [dB]
Spoor	Woning	2	56
Spoor	Woning	7	57
Spoor	Woning	4	58
Spoor	Woning	4	59
Spoor	Woning	4	60
Spoor	Woning	2	61
Spoor	Woning	1	63
Spoor	Woning	9	64
Spoor	Woning	7	65
Spoor	Woning	4	66
Spoor	Woning	2	67
Spoor	Woning	2	68

Hogere waarden railverkeer. Bron: Alcedo, akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai.

Het ontwerp besluit Hogere Waarden dient tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te gaan.

Cumulatie

Uit de berekening blijkt verder dat de hoogst optredende gecumuleerde geluidsbelasting optreedt bij beoordelingspunt 071 en maximaal 64 dB

bedraagt (de spoorlijn is de maatgevende bron). De hoogst gecumuleerde geluidsbelasting bij een dove gevel bedraagt 66 dB (de spoorlijn is de maatgevende bron).

Gevelmaatregelen

Omdat de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient de initiatiefnemer van het plan bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen aan te tonen dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de minimaal benodigde karakteristieke gevelwering. Het verschil tussen de geluidsbelasting en de karakteristieke gevelwering mag maximaal 33 dB bedragen.

Voor de berekening van de karakteristieke gevelwering dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief de correctie van artikel 110g Wgh. Om aan te tonen dat hieraan voldaan kan worden is bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen een aanvullende akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevel noodzakelijk.

Borging in het bestemmingsplan

Het realiseren van dove gevels is in dit bestemmingsplan geborgd. Daartoe is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' [*sba-dg*] opgenomen. In de regels is vastgelegd dat de gevel ter plaatse als 'dove gevel' moet worden uitgevoerd.

Daarbij wordt overigens wel opgemerkt dat de Wgh een uitzondering maakt voor het toepassen van een dove gevel bij een (nieuwe) woning. Er mogen namelijk wel te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte (artikel 1b lid 5 Wgh). Een dergelijke toets / afweging vindt plaats bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen.

Voorwaarde voor deze afwijking is dan ook dat de geluidbelasting op de desbetreffende gevel niet meer dan 68 dB bedraagt en nader is gemotiveerd waarom niet kan worden voldaan aan de inspanningsverplichting uit het gemeentelijke geluidsbeleid om hier een maximale gevelbelasting van 65 dB te realiseren.

In de bouwregels is daartoe opgenomen dat geen dove gevel hoeft te worden gerealiseerd als met een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat de geluidbelasting op deze gevel niet hoger is dan 68 dB.

De geluidwerende schermen aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn tenslotte aangeduid met de functieaanduiding 'geluidsscherm'. In de regels is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gronden voor wonen uitsluitend is toegestaan als eerst een geluidsscherm met een bouwhoogte van 3 meter wordt gerealiseerd.

5.1.4 Akoestisch onderzoek reflectie woongebouw Fornheselaan

Om de geluidsniveaus in het plangebied te verlagen, zal er aan de oostzijde en de zuidzijde van het plangebied een geluidsscherm van 3 meter boven het lokale maaiveld worden voorzien. In het voorgaande is hierop nader ingegaan.

Door de afschermdende, maar tevens geluidsreflecterende bebouwing/objecten kan er bij het woongebouw aan de Fornheselaan (aan de zuidzijde van de spoorlijn) sprake zijn van een toename van geluid afkomstig van het

railverkeer. Om te beoordelen of er inderdaad sprake is van relevante toename van geluid is een "Akoestisch onderzoek naar reflectie nieuwbouw en scherm op het woongebouw aan de Fornheselaan" (Alcedo bv, 17 februari 2014) opgesteld. Ook deze rapportage is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Op grond van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat door de realisatie van de nieuwbouw en het geluidsscherm binnen het plan Deltaterrein, er geen waarneembare toename is van de geluidsbelasting afkomstig van de spoorweg. De toename bedraagt ruim minder dan 1 dB en is daarom niet (of nauwelijks) waarneembaar met het menselijk gehoor.

Gesteld kan worden dat na de bouw van de woningen en plaatsing van het scherm er ter plaatse van het bestaande woongebouw aan de Fornheselaan, in het kader van de afweging van een goede ruimtelijke ordening, voor het aspect geluid sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5 Conclusie

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader voor weg- en spoorwegverkeerslawaaï, mits de voorwaarden (geluidschermen langs spoor en Nieuwe Dolderseweg, hogere waarden en dove gevel voor derde bouwlaag van de woningen langs Dolderseweg) in acht worden genomen. Daartoe zijn het geluidsscherm en de dove gevel in het bestemmingsplan geborgd, en gaat het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

5.2 Bodem

5.2.1 Normstelling en beleid

Voor bodem is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. De Wbb bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

Een doelstelling van de Woningwet (artikel 8, tweede lid, onder c) is dat bouwen op verontreinigde bodem wordt tegengegaan. Dit is nader uitgewerkt in de bouwverordening. In het kader van de Bouwverordening dient de aanvrager aan te tonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt)

voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Voorwaarde is dat het onderzoek niet ouder is dan 5 jaar. Indien sprake is van een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging zal de omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder in werking treden dan nadat:

- is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is;
- met het saneringsplan is ingestemd, of;
- na 5 weken dat een melding van een voornemen tot sanering is gedaan (BUS).

5.2.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Om de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater in het plangebied in beeld te brengen is door het Enviso Ingenieursbureau in 2012 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek, 'Verkennend en nader bodemonderzoek Dolderseweg 150a te Den Dolder' genaamd, is als bijlage 3 bij deze plontoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Resultaten bodemonderzoek

Uit de bevindingen van het bodemonderzoek, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van boring 03 verhoogde gehalten aan PAK (10) aanwezig zijn in de grond ten opzichte van de interventiewaarde. De verontreiniging is aangetroffen in het traject van 0,50 m-mv tot 2,00 m-mv. Daarnaast zijn ter plaatse van boringen 101, 107 en 111 verhoogde gehalten aan PAK (10) aanwezig in de grond ten opzichte van de tussenwaarde (ca. 0,50-1,50 m-mv) De oorzaak van de aangetoonde bodemverontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen ophooglaag onder de parkeerplaats ten westen van de sporthal. In het geroerde profiel zijn kooldeeltjes waargenomen.

De omvang van de sterke verontreinigingssituatie in de grond is op de onderzoekslocatie door middel van onderhavig bodemonderzoek voldoende in beeld gebracht. De verontreinigingssituatie in de grond is niet perceeloverschrijdend.

Bij een oppervlakte van ca. 40 m² en een gemiddeld verontreinigingstraject van 0,50-2,00 m-mv, is in totaal circa 60 m³ grond sterk verontreinigd met PAK (10) zodat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wbb. Daarnaast is er rondom de sterk verontreinigde grond circa 175 m³ grond matig verontreinigd met PAK (10).

Ter plaatse van het overig terrein zijn in de bovengrond (MM1 t/m MM4) ten hoogste licht verhoogde gehalten aan koper, lood, minerale olie, PCB (7) en PAK (10) aangetoond. In de ondergrond van het overige terrein zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PCB (7) en PAK (10) aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 03 is de concentratie aan cadmium verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. Het gehalte aan zink

is verhoogd vastgesteld ten opzichte van de tussenwaarde. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 16 is de concentratie aan barium en zink verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. Ter plaatse van peilbuis 25 is in het grondwater de concentratie aan zink verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een inkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

Provincie Utrecht:

Bij de provincie Utrecht is de onderhavige bekend als een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging onder de Wbb-code UT035500504. De provincie heeft in haar brief van 13 januari 2014 aangegeven dat nader onderzoek naar de PAK-verontreiniging en de verhoogde concentratie zink op een natuurlijk moment kan plaatsvinden, omdat bij het huidige gebruik geen onaanvaardbare milieuhygiënische risico's worden verwacht.

Aanvullend bodemonderzoek

Op basis van de reactie van de Omgevingsdienst Regio Utrecht op het verkennende bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek opgesteld, waarin de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater ter plaatse van de bomkrater nader is onderzocht en vastgesteld. Bovendien heeft een herbemonstering plaatsgevonden van peilbuis nr. 3, omdat daar op grond van het vorige onderzoek een matig verhoogd gehalte aan zink is vastgesteld in het grondwater.

Ook dit rapport ('Aanvullend bodemonderzoek Dolderseweg 150a te Den Dolder', Enviso, 24 februari 2014) is integraal als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Het aanvullende onderzoek is volgens de strategie voor een heterogeen verdachte locatie (VED-HE) uitgevoerd.

Tijdens het aanvullend bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan welke aanleiding hebben gegeven de onderzoeksstrategie aan te passen.

Resultaten bomkrater

Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van de bomkrater geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld.

Resultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis 03 wederom een verhoogd gehalte aan zink is aangetoond. Het gehalte is vergelijkbaar met de waarde aan zink in 2012. In het grondwater ter plaatse van de bomkrater (peilbuis 201) zijn verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel, zink, cadmium en barium aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In 2012 was bij peilbuis 25 alleen een verhoogd gehalte aan zink (160 µg/l) aanwezig.

Uit de analyses blijkt verder dat er enige fluctuatie aanwezig is in de gehalten

van het grondwater, terwijl hier geen duidelijke oorzaak voor is. De verwachting is dat de licht verhoogde gehalten in het grondwater van nature aanwezig zijn en er geen grondwaterverontreiniging te verwachten is.

Menggranulaat

Op basis van som PCB (7) voldoet het menggranulaat niet aan de samenstellingswaarden voor niet-vormgegeven stoffen.

Verder is in de fijne fractie van het menggranulaat een concentratie van 37 mg/kgds asbest (gewogen) aangetoond. Dit ligt onder de restconcentratienorm van 100 mg/kgds.

5.2.3 Blindgangers

Het plangebied ligt op korte afstand van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en heeft daarom deel uitgemaakt van de onderzoekslocatie van een historisch onderzoek² naar niet gesprongen explosieven (blindgangers) uit de Tweede Wereldoorlog. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied verdacht is voor niet gesprongen explosieven. De explosieven zijn te verwachten vanaf maaiveld tot een diepte van maximaal 3,5 meter. Omdat de kom vóór 1945 is gerealiseerd en/of het maaiveld minder dan 3,5 m dieper ligt dan het maaiveld in 1945, kan immers niet worden uitgesloten dat zich hier nog blindgangers bevinden. In dergelijke gevallen dient het plangebied te worden onderzocht op blindgangers conform het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE), te beginnen met een detectieonderzoek.

Een van de voorwaarden bij het uitvoeren van een dergelijk onderzoek is dat het te ontwikkelen terrein vrij van obstakels moet zijn. Specifiek voor het plangebied betekent dit onder andere dat er diverse bomen gekapt moeten worden. Om tijdens het planproces niet tegen onomkeerbare situaties aan te lopen, wordt er voor gekozen om het bovengenoemde onderzoek uit te (laten) voeren in de fase van de aanvraag voor de omgevingsvergunning 'activiteit bouwen.

Om dit ook in het bestemmingsplan te borgen is in de regels (artikel 5.4.1 en 6.4.3, onder b) een bepaling opgenomen, een zogenaamde voorwaardelijke verplichting, dat er voorafgaand aan grondroerende (graaf)werkzaamheden nagegaan wordt of er niet gesprongen explosieven in de grond aanwezig zijn.

5.2.4 Conclusie

Bodemkwaliteit

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde verkennend en nader bodemonderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van het parkeerterrein (boring 03) sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK (10). Op het overige terrein bestaan er geen beperkingen voor de herontwikkeling op de locatie. Dit geldt ook voor de locatie van de bomkrater.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het aanvullende bodemonderzoek kan formeel gezien de hypothese 'verdacht' gehandhaafd blijven, aangezien in het grondwater licht verhoogde gehalten aan enkele onderzochte parameters zijn vastgesteld. Voor de verhoogde gehalten aan zink in het grondwater is

² Historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven ter plaatse van spoortracé Utrecht CS – Amersfoort, T&A Survey, rapportnummer RNO-040 (versie 2), 14 augustus 2012.

geen eenduidige oorzaak te verklaren, daar er geen activiteiten ter plaatse zijn uitgevoerd waarbij zink gebruikt is. Daarnaast is uit de analyse van het menggranulaat gebleken dat er geen uitloging met zink plaatsvindt. Zeer waarschijnlijk zijn de verhoogde waarden in het grondwater van nature aanwezig in het grondwater. Indien er geen grondwateronttrekking plaatsvindt, is aanvullend grondwateronderzoek niet noodzakelijk.

Het aanwezige menggranulaat is op basis van het indicatieve onderzoek mogelijk niet geschikt voor hergebruik. Gezien de kwaliteit van het aanwezige menggranulaat is onderzoek conform de NEN5707 en de NEN5740 nodig om de kwaliteit van de grond onder het menggranulaat te bepalen. Een eventuele benodigde sanering van de grond onder het menggranulaat, levert naar verwachting echter geen risico's op voor de financiële haalbaarheid van het projectplan. Het onderzoek kan worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De aangetroffen bodemverontreiniging met PAK (10) geeft een beperking voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Indien op de locatie herinrichting- en/of saneringsactiviteiten worden uitgevoerd, dient rekening gehouden te worden met een nader op te starten saneringsprocedure. Hiervoor dient een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') opgesteld te worden, welke goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Met andere woorden, de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan treden niet eerder in werking dan nadat de provincie heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering. De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan.

De aanwezige zinkverontreiniging in het grondwater wordt door de provincie beschouwd als een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij grondwateronttrekking binnen het plangebied moet met de provincie worden afgestemd over eventueel noodzakelijk nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Zoals reeds aangegeven is er geen aanvullend grondwateronderzoek noodzakelijk indien er geen grondwateronttrekking plaatsvindt. In het kader van de voorliggende plannen is het laatste het uitgangspunt

Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

Blindgangers

Het detectieonderzoek conventionele explosieven (WSCS-OCE) zal in de fase van de aanvraag voor de omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' worden uitgevoerd. In de regels behorend bij voorliggend bestemmingsplan is in dit kader een voorwaarde opgenomen (een zogenaamde voorwaardelijke verplichting) dat er voorafgaand aan verstoring van de grond nagegaan wordt of er niet gesprongen explosieven in de grond aanwezig zijn.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Normstelling en beleid

Wet milieubeheer

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof (bron: Omgevingsdienst Utrecht)

De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3 , wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede

luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

Luchtnota gemeente Zeist

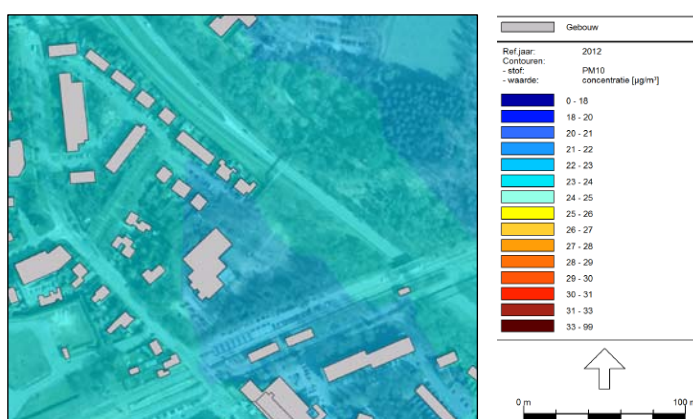
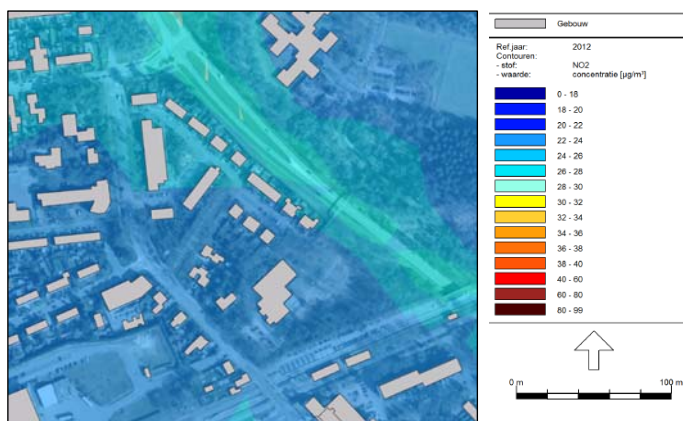
De gemeente Zeist hanteert als uitgangspunt dat binnen de zone van 100 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een gebiedsontsluitingsweg, geen gevoelige bestemmingen (niet van toepassing op woningen) worden geprojecteerd.

5.3.2 Relatie met het plangebied

In het plangebied worden in totaal 48 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming. Ook zijn er geen bezwaren vanuit de luchtnota van de gemeente Zeist.

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 2012, 2015 en 2020. Hierin zijn alle grote wegen opgenomen. In bijgaande figuren, afkomstig van de omgevingsdienst, is een uitsnede weergegeven voor de concentraties stikstofdioxide in 2012 en de concentraties fijn stof in 2012. Voor de achterliggende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename,



aanmerkelijk lager zijn. De reden hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.

Uit de waarden voor stikstofdioxide en fijn stof blijkt dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarden liggen.

Uit nadere informatie van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt dat de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ wordt overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 22 – 26 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

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 23 – 25 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling 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.

Aanvullend zijn er geen bezwaren vanuit de luchtnota van de gemeente Zeist, alsook in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Bezien vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Externe Veiligheid

5.4.1 Normstelling en beleid

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.

Landelijk beleid

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 wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien.

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas begin 2014 geëffectueerd zijn.

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 invloedsgedebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, 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.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld.

Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

5.4.2 Relatie met het plangebied

Voor het plangebied is een analyse gemaakt van de externe veiligheid door middel van de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied. Hiervoor is de risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.

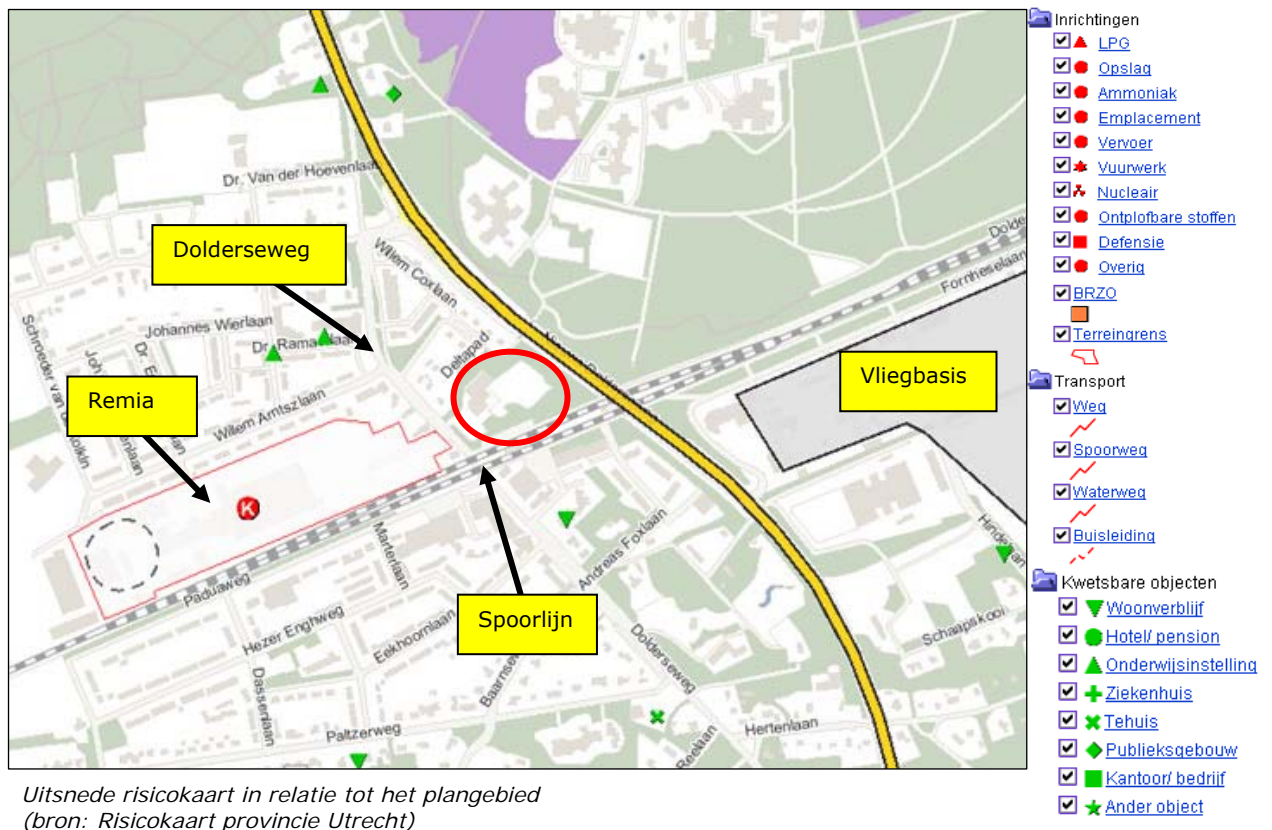
Risicobedrijven

Binnen het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen.

Juist ten westen van het plangebied ligt het bedrijf 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.

Ten zuidoosten van het plangebied, ten zuiden van het spoor, ligt het terrein van de voormalige vliegbasis Soesterberg. Op de risicokaart staan nog veiligheidscontouren aangegeven van voormalige opslagvoorzieningen voor militaire explosieve materialen. Deze contouren zijn niet meer actueel na het opheffen van de vliegbasis.

Er zijn dus geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.



Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied
(bron: Risicokaart provincie Utrecht)

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer over de weg pagina 12

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.

Vervoer per spoor

Over de ten zuiden van het plangebied gelegen spoorlijn Utrecht – Amersfoort vindt op dit moment nog in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Conform het Basisnet Spoor zullen over deze spoorlijn geen gevaarlijke stoffen meer worden vervoerd. De omvang van het huidige (resterende) vervoer is zodanig beperkt dat dit niet tot risico-effecten buiten de spoorbaan leidt. In de toekomst zal conform Basisnet Spoor in het geheel geen sprake meer zijn van risico-effecten.

De externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of per spoor zijn dus voor het plangebied niet van belang.

Buisleidingen

Er liggen nabij het plangebied geen ondergrondse buisleidingen voor vloeibare brandstoffen.

Hoogspanningslijnen en zendmasten

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

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

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid of elektromagnetische straling voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Normstelling en beleid

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen gebruikt de gemeente Zeist de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal gemotiveerd moeten worden waarom wordt afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)*

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, met uitzondering voor het aspect gevaar. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

5.5.2 Relatie met plangebied

Zoals reeds aan de hand van het gemeentelijk milieubeleidsplan is geconcludeerd, moet in het plangebied rekening gehouden worden met een hogere milieubelasting vanwege de ligging nabij belangrijke (doorgaande) wegen. Om deze reden wordt ten behoeve van de beoordeling van de milieuzonering uitgegaan van het type 'gemengd gebied'.

In de directe omgeving van het plangebied ligt een tweetal bedrijven, te weten de voedingsmiddelenfabriek Remia en het station Den Dolder van de Nederlandse Spoorwegen.

Voedingsmiddelenfabriek Remia

Het bedrijf Remia, gelegen op het bedrijventerrein noordelijk van het spoor en ten westen van het plangebied, moet volgens de richtlijnen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden aangemerkt als een margarinefabriek uit categorie 4.1 (een productiecapaciteit < 250.000 t/j, SBI-code 1042.1).

De bijbehorende richtafstanden in een gemengd gebied tussen het bedrijfsperceel en de gevel van gevoelige objecten (woningen van derden) in de omgeving zijn daarbij gesteld op 50 meter voor geur, 0 meter voor stof, 100 meter voor geluid en 30 meter voor gevaar.

Hoewel een groot deel van het bedrijfsperceel (gebouwen, opslag, laden en lossen, etc.) op een grotere afstand dan 100 meter van het plangebied ligt, is de in- en uitrit van het bedrijfsperceel op ca. 30 meter van de nieuw op te richten woningen aan de zijde van de Dolderseweg gesitueerd. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Het bedrijf Remia is vergunningplichtig en valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden die zijn toegesneden op de betreffende bedrijfsactiviteiten, waarbij ook rekening gehouden dient te worden met reeds bestaande woningen van derden.

Het betreft in dit kader onder meer de woningen aan de Dolderseweg 99 t/m 119. Omdat deze bestaande woningen op een kleinere afstand gesitueerd zijn, brengen de nieuw op te richten woningen in het plangebied geen extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf mee. Bovendien zorgt de bestaande milieuvergunning van het bedrijf ook voor een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw op te richten woningen in het plangebied.

Station Den Dolder

Ten zuidwesten van het plangebied is een stationsgebouw met bijbehorende voorzieningen (wachtruimte, kaartautomaten) aanwezig, onderdeel van het station Den Dolder.

Volgens de VNG-richtlijnen maakt een station deel uit van bedrijfscategorie 3.2. Op grond van het type 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 50 meter voor geluid en 50 meter voor gevaar tot woningen van derden.

De dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woningen liggen echter op ca. 40 meter van het station en daarmee op een kleinere afstand dan de bovengenoemde richtafstand. In de publicatie wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen grote stations, met veel verkeersbewegingen, diverse functies (o.a. detailhandel) en kleinere stations als Den Dolder, uitsluitend gericht op reizigersvervoer met weinig aanvullende voorzieningen (er is alleen een wachtruimte en een kaartautomaat aanwezig), met een relatief gering aantal verkeersbewegingen, zonder rangeerterreinen, etc.. Daarbij wordt opgemerkt dat er ook in de huidige situatie reeds woningen op een kleinere afstand van het station aanwezig zijn (Fornheselaan en Dolderseweg).

Aangenomen wordt dat het aspect gevaar en de geluidsbelasting vanwege het bedrijf / de activiteit 'het station' daarmee niet tot een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat leidt.

Bovendien is voor wat betreft het aspect geluid ook de Wet geluidhinder (railverkeerslawaai) van toepassing. Op grond van de Wet geluidhinder gelden wettelijke geluidsnormen ten aanzien van geluidgevoelige objecten en geldt een onderzoeksplicht ten aanzien van het planologisch mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van de spoorlijn en het station. In paragraaf 5.1 van deze plandoelichting is daarop uitgebreid ingegaan, waarbij geconcludeerd wordt dat het aspect spoorwegverkeerslawaai geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van de beoogde planontwikkeling, mits aan de voorwaarden (dove gevel, hogere waarden) wordt voldaan.

Op grond van het bovenstaande kan van de VNG-richtlijnen worden afgeweken en is een kortere afstand tot aan het station verantwoord.

5.5.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als de woningbouwplannen worden verwezenlijkt. Omgekeerd zal het woon- en leefklimaat in de beoogde nieuwe woningen geen hinder ondervinden van de genoemde bedrijven.

5.6 Water

5.6.1 Algemeen

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones

aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het 'Provinciaal Waterplan 2010-2015' opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Zoals reeds in het Waterplan Zeist (2004) is aangegeven vervult het water in Zeist een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie geldt om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord.

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

Een uitgebreide toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

5.6.2 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

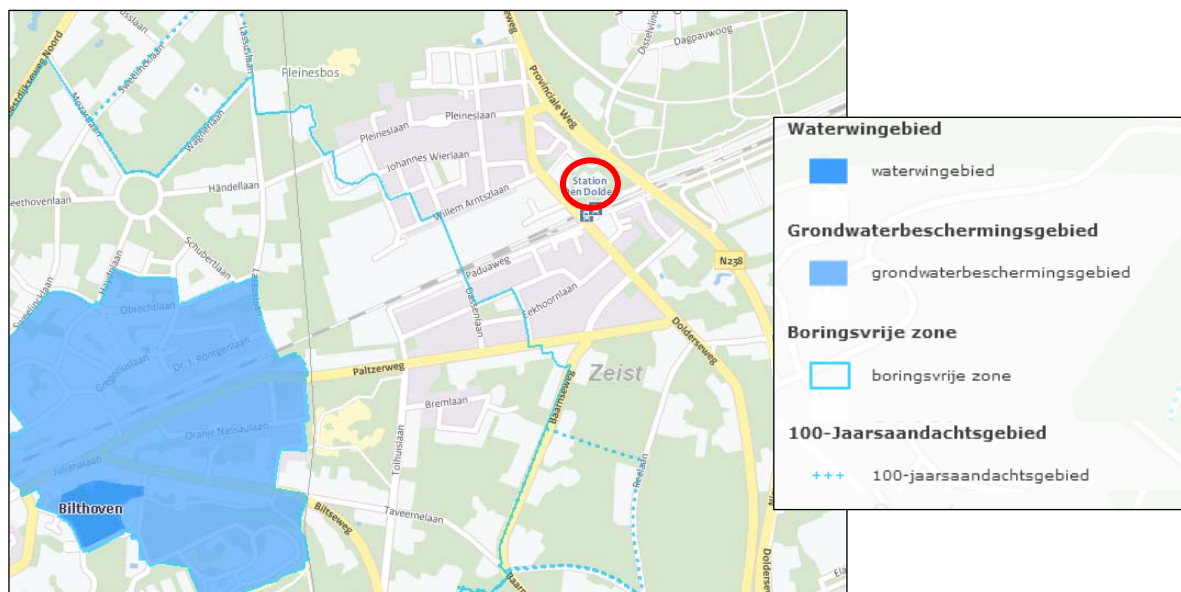
Het plangebied betreft een terrein aan de Dolderseweg 150a, ten noordoosten van het centrumgebied van de kern Den Dolder. Het totale plangebied is ca. 1,6 hectare groot. Met uitzondering van de aanwezige sporthal en het dorps huis 'De Delta' (ca. 1650 m²) en bijbehorende parkeerplaatsen (ca. 2150 m²) is het terrein onbebouwd.

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 grondwaterbeschermingsgebied. Ook ligt het gebied niet in de bijbehorende 100-jaarszone en /of boringsvrije zone, zie bijgaande figuur.



Ligging grondwaterbeschermings-gebieden, inclusief plangebied
(bron: Provincie Utrecht, Provinciale Milieuverordening 2013)

Bodem en geohydrologie

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden. Daardoor is ondergrond goed doorlatend 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 reeds uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) bevestigt dit beeld.

Riolering

Het gebied waar de beoogde planontwikkeling plaatsvindt ligt tussen de Doldersweg, Nieuwe Dolderseweg (N238) en de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. In dit gebied is aan de zijde van de Dolderseweg een gemengd rioleringsysteem aanwezig.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Uitgangspunt is daarom dat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld.

Als gevolg van de beoogde nieuwbouw op het Deltaterrein neemt de verharding in het gebied toe.

Zoals reeds aangegeven is het terrein in totaal ca. 16.000 m² groot, waarvan momenteel ca. 3.800 m² is verhard. De overige gronden zijn in gebruik als

'groen'. Daarmee komt de bestaande verhardingsgraad in het plangebied uit op ca. 23 procent.

Op grond van de plannen die momenteel voorliggen zal het plangebied met de volgende functies worden ingericht:

- Wonen (erf en tuin), ca. 9.500 m², verdeeld over :
 - Rijwoningen, ca. 4.800 m²;
 - Vrijstaande woningen en 2/1 kap woningen, ca. 4.700 m²;
- Verkeer, ca. 3.900 m²;
- Groen (openbaar), ca. 2.600 m².

Uitgaande van een verhardingsgraad van 50% bij vrijstaande en 2/1 kap woningen en 60% bij aaneengebouwde woningen (rijwoningen) neemt het verhard oppervlak met ca 5.580 m² toe. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt. Daarmee komt de nieuwe verhardingsgraad in het plangebied uit op ca. 33 procent.

Functie (verhardingsgraad in %)	Huidige situatie (in m ²)	Nieuwe situatie (in m ²)	Saldo (in m ²)
Bestaande verharding (100%)	3800	-	- 3.800
Toekomstig Verkeer (100%)	-	3900	+ 3.900
<i>Toekomstig Wonen</i> - Rijwoningen (60%) - Vrijstaande woningen en 2/1 kap woningen (50%)	-	2.880 (60% van 4.800) 2.350 (50% van 4.700)	+ 5.230
Totaal verhard oppervlak			+ 5.330

Overzicht verharding (uitgesplitst in diverse functies) in zowel de huidige situatie alsook na de beoogde planontwikkelingen (nieuwe situatie) op het Deltaterrein

Omdat het plangebied gelegen is in stedelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, moet er volgens de regels van het HDSR watercompensatie worden gerealiseerd.

Deze regels houden in dat in beginsel 15% openwater gecompenseerd moet worden, berekend van het extra te verharden oppervlak binnen het plangebied. De watercompensatie zelf kan plaatsvinden door bijvoorbeeld nieuwe waterlopen aan te leggen of bestaande waterlopen te verbreden. Vanwege het feit dat het plangebied op de Utrechtse Heuvelrug ligt en er geen openwater in de omgeving aanwezig is, wordt gekozen om geen waterberging in de vorm van oppervlaktewater te creëren, maar te kiezen voor ondergrondse infiltratiesystemen, zodat het (hemel)water in de bodem geïnfiltreerd kan worden. Daarmee wordt het regenwater niet rechtstreeks afgevoerd naar het rioolstelsel, maar via de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. In dit kader kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een IT-riool of infiltratiekoffers.

Het HDSR hanteert diverse regels wanneer er een toename van verhard oppervlak plaatsvindt en gekozen wordt voor infiltratie. Zo kan de minimaal benodigde waterberging berekend worden met de volgende formule: 0,045 maal X_m² aan toename verhard oppervlak = Y_m³ waterberging.

Omdat door de beoogde planontwikkeling het verhard oppervlak toeneemt met 5.330 m², dient de infiltratievoorziening minimaal 240 m³ (5330 x 0,045) te bevatten.

Om te kunnen bezien of infiltratie van het afgekoppelde hemelwater in de bodem mogelijk is en op welke wijze dat het beste gerealiseerd kan worden, is de doorlatendheid van de bodem en de grondwaterstand van belang. Omdat de bodem in het plangebied uit diverse zandgronden bestaat, is de ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Ook is er een lage grondwaterstand. Het reeds uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) bevestigt dit beeld. Daarmee zijn er belangrijke randvoorwaarden aanwezig om het hemelwater van bijvoorbeeld daken af te koppelen en te laten infiltreren in de bodem.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de dimensionering (waaronder het gemiddeld bergend vermogen) in beeld moeten worden gebracht. Bij de vergunningsaanvraag zal dan ook de bergings- en infiltratiecapaciteit van de infiltratievoorziening worden aangetoond. Voorwaarde is dat aan de uitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen riolering (DWA). Aangesloten wordt op de het gemeentelijke rioleringssysteem. Via dit gemengde rioleringssysteem zal het afvalwater vervolgens worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de dimensionering (o.a. aansluiting op riolering) in beeld worden gebracht.

Zoals genoemd wordt het hemelwater van het verharde oppervlak afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater kan worden afgevoerd via de riolering. Bij het schoon houden van hemelwater is het daarbij van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

De technische uitwerking van de afvoer van afvalwater en hemelwater dient in een rioleringsplan nader uitgewerkt te worden.

Watertoetstabel

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, kades of gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.

Riolering	Ja	Bij de realisatie van het plan worden daken en verharding van het riool afgekoppeld. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Volksgezondheid	Nee	In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.
Verdroging/Kwel	Nee	Er is in het plangebied geen sprake van kwel. Verdroging kan worden voorkomen door zoveel mogelijk water te infiltreren.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	Het beheer van rioleringswerken nabij het plangebied is in handen van de gemeente. Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

Overzicht watertoetstabel

5.6.3 Conclusie

Aangenomen wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling geen problemen zal opleveren voor het aspect water.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. De reactie wordt meegenomen bij het verwerken van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

5.7.2 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er significant negatieve effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

5.7.3 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van 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. 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.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten (tabel 2) is vrijstelling mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) kan enkel ontheffing worden verleend na een uitgebreide toetsing.

Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming (art. 2 Flora – en Faunawet) dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het

verrichten van werken (maaieren, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.7.4 Relatie met het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde herontwikkeling van het Deltaterrein op de natuur zijn in het (recente) verleden diverse onderzoeken uitgevoerd.

Zo is er een quickscan natuur opgesteld (Quickscan ecologie, terrein Delta Den Dolde, Els & Linde, 2010). De resultaten ervan vroegen om nader onderzoek. Dat nader onderzoek heeft geleid tot een rapportage ("Natuur op het Deltaterrein Den Dolder", bureau Zoon Ecologie, 13 september 2012) die onder meer gericht was op de ingreep om de bestaande bebouwing te verwijderen. Hieruit bleek ondermeer dat de gewone dwergvleermuis in de nazomer nog gebruik maakte van rustplaatsen in het Deltagebouw en verwacht werd dat deze soort deze rustplaatsen ook als winterverblijfplaats zou gaan gebruiken. Om ervoor te zorgen dat de Flora- en faunawet niet overtreden zou worden is zogenaamd activiteitenplan opgesteld, waarin onder andere een studie is gemaakt van de bouwconstructie en er van daaruit maatregelen zijn voorgesteld om de verblijfplaatsen tijdig ongeschikt te maken ("Maatregelen voor vleermuizen voorafgaand aan de sloop van het Deltagebouw in Den Dolder" bureau Zoon Ecologie, 16 oktober 2012). De voorgestelde maatregelen uit dit activiteitenplan zijn uitgevoerd, waarna het gebouw in januari 2013 is gesloopt.

Voor het verwijderen van bos en daarmee het realiseren van een woongebied is uitgebreid onderzoek nodig. Op basis van het uitgevoerde onderzoek in 2012 zijn vervolgens conclusies en aanbevelingen beschreven voor dit tweede deel van het plan. Deze rapportage, "Natuuronderzoek Deltaterrein Den Dolder" (bureau Zoon Ecologie, 6 augustus 2014) is als bijlage 5 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Deltaterrein Den Dolder' ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermd Natuurmonument. Ook maakt het gebied geen deel uit van de EHS. Het Deltaterrein ligt geïsoleerd van alle bosterreinen in de omgeving, als gevolg van een provinciale weg, een spoorlijn en de bebouwde kom van Den Dolder. Alleen langs het spoor is een uitwisselingsmogelijkheid naar het oosten via een halfverharde weg. Dit is de enige relatie met bos- en natuurgebied buiten het plangebied. Het terrein is daardoor niet van groot belang voor de Ecologische Hoofdstructuur op de Utrechtse Heuvelrug. Een toets in het kader van gebiedsbescherming (Nee- tenzij) is daarom niet nodig.

Soortenbescherming

Het terrein is in de periode van mei – september (verdeeld over het jaar 2012 en 2014) diverse keren en op verschillende tijden onderzocht. In bijgaande tabel (volgende bladzijde) is dit in beeld gebracht.

De weersomstandigheden tijdens de bezoeken waren gunstig voor de onderzochte soortengroepen. Vleermuizen werden in de ochtend schemering

en avondschemering onderzocht met een batdetector. Invliegende en zwermende dieren ook op zicht.

De onderzoeksduur per bezoek was ruim genoeg voor dit beperkte terrein. Het kon in deze tijd meerdere malen te voet doorkruist worden.

datum	tijd	vleer- muizen	vogels	reptielen	insecten	planten	habitat
24 juli 2012	22.00 – 23.00	x	x				
25 juli 2012	04.30 – 05.30	x	x				
3 aug. 2012	11.00 - 13.00			x	x	x	x
23 aug. 2012	05.30 – 06.30	x					
28 mei 2014	21:00 - 22:00	x	x				
10 juni 2014	10:00 - 11:00		x	x	x	x	x
16 juni 2014	04:00 – 05:00	x	x				
16 juni 2014	06:00 - 07:00		x	x	x	x	x
24 juni 2014	09:00 - 10:00		x	x			x
8 juli 2014	05:00 - 06:00	x	x				
13 juli 2014	06:00 - 06:30			x			
25 juli 2014	06:00 - 06:30			x		x	

Overzicht veldbezoeken Deltaterrein

(bron: Natuuronderzoek Deltaterrein Den Dolder, bureau Zoon Ecologie, 6 augustus 2014)

Er is gezocht naar verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels in een periode dat deze zich voortplanten (mei – juli). Voor vleermuizen kan dit heel goed in de ochtendschemering, wanneer de terugkerende dieren nog minutenlang in grote aantallen zwermen voor de ingang van het verblijf. Voor vaststellen van voortplanting van uilen was de avond van 28 mei 2014 zeer geschikt, omdat in die periode eventuele jongen duidelijk gehoord kunnen worden.

Voor onderzoek naar reptielen, planten en insecten waren de omstandigheden op 3 augustus 2012 en 10 juni, 16 juni en 24 juni, 13 en 25 juli 2014 zeer geschikt. Er zijn zoveel bezoeken gebracht omdat er nooit reptielen of beschermde insecten werden gevonden.

Toestand van de natuur en verwachting voor beschermde soorten

Het bos op het terrein bestaat uit een relatief oude hoge boomlaag met zomereik, grove den en Amerikaanse eik. De stamdiameter ligt tussen de 30 en 40 cm. Er is een redelijk goed ontwikkelde struiklaag en een kruidlaag. Er zijn geen bomen met holten, zodat het bos niet geschikt is voor verblijfplaatsen van holenbroedende vogels en vleermuizen. Het hele talud langs de noordkant is bebost, ook buiten het plangebied.

Op de westgrens staan boven aan een 4 m hoog talud, 2 zeer oude grote beuken met een stam van 110 cm doorsnede en een kroondiameter van 25 – 30 m en een geschatte hoogte van 20 m. Deze bomen hebben zeer waarschijnlijk holtes die verblijfplaatsen kunnen zijn voor vleermuizen (rosse vleermuis en myotis soorten) en vogels (spechten, uilen, vliegenvangsters en roodstaarten).

Op 16 juni 2014 werden opvallend veel akkerplanten gevonden op het zand waar de sporthal gestaan had (Rogge, Tarwe, Bolderik, Pekanjer, Duivekervel). Langs de oostelijke bosrand werd vrij veel struikheide en pilzegge gevonden. Onder het talud langs de zuidkant is een forse groeiplaats van groot heksenkruid in het bos.

Er zijn ondanks intensief onderzoek geen hazelwormen gevonden. Er moet daarom aangenomen worden, dat deze niet voorkomen. De smalle ecologische verbinding langs het spoor (halfverharde weg met ruige berm) naar Willem Arntzhoeve, waar de hazelworm zeker voorkomt, is wellicht te zwak.

In de zomer van 2012 werd op een ochtend een zwermende Myotis vleermuis gevonden in het bos op de westelijke helling, in de buurt van de twee oude beuken. Zeer waarschijnlijk had deze Franjestaart of Baardvleermuis een verblijfplaats in een van de oude beuken ter plaatse. Verder werden alleen jagende dwergvleermuizen langs de bosranden gevonden. In 2014 werd bij deze beuken in de voorzomer geen activiteit van vleermuizen meer waargenomen. Geconcludeerd moet worden dat de oude beuken vooral goed jachtgebied opleveren en geen voortplantingsverblijf herbergen. Wel werd al op 16 juni 2014 een kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis gevonden in het eerste huis bij de fietsbrug juist ten noorden van het plangebied. Het ging om ca 50 – 80 zwermende dieren.

Er werden geen beschermde insecten, uilen, roofvogels of spechten waargenomen. Er waren nooit tekens van grotere zoogdieren, zoals marterachtigen, vos en konijn.

In bijgaande tabel is een overzicht van de voorkomende beschermde soorten weergegeven.

soort	Functie van Deltaterrein	FFW	HR	RL
Gewone dwergvleermuis	Jachtgebied in en langs bos en een kraam-verblijfplaats juist erbuiten	3	3	-
Baardvleermuis of Franjestaart	Jachtgebied in bos, mogelijk zomerverblijf in oude beuken	3	3	-
Algemene vogels	Broedgebied in bosdelen	3		

5.7.5 Conclusies en aanbevelingen Natuuronderzoek

Er is een kleine verblijfplaats van Baardvleermuis/Franjestaart in de oude beuken op de westgrens van het plan, die niet continu gebruikt wordt. Als jachtgebied voor deze soorten neemt het plangebied iets in betekenis af. De omstandigheden rond deze verblijfplaats blijven op peil, door het sparen van bos op het noordelijke talud. Daardoor blijft een vliegroute naar het oosten intact.

De bescherming van dit bos in het voorontwerpbestemmingsplan door de bestemming "Groen" en deels door ligging buiten het plan is echter onvoldoende. Ook is de breedte van de bosverbinding bij de fietsbrug te beperkt.

Er is een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis op de noordgrens van het plan. De dieren van deze verblijfplaats profiteren van het behoud van bos op de noordhelling, ook als dat als "groen" beschermd wordt. De sterke versmalling van de bosverbinding bij de fietsbrug is ook voor deze groep een nadeel. Het ontwikkelen van veel tuinen in het plangebied is een voordeel voor deze soort, die graag in tuinen jaagt.

Hoewel geschikt voor de hazelworm, is deze soort niet aangetroffen. Het plan heeft derhalve geen negatief effect op de populatie van de hazelworm.

Mogelijke mitigatie

Het is voor de Myotis- vleermuizen met verblijfplaats in de oude beuken van belang dat het noordelijk talud bebost blijft. In het plan is dit geregeld met een groenbestemming. Een bestemming die meer zekerheid geeft is echter gewenst. Een goede bescherming van de bomen op dit talud kan ook bereikt worden, door in het kader van de kapverordening alle oudere bomen, ook die buiten dit plan, aan te wijzen als "van groot belang voor de natuur".

Verbreding van de bosgordel bij de fietsbrug is voor deze groep vleermuizen en voor de dwergvleermuizen van de kraamkolonie ter plekke gewenst, om een sterke verbinding met het bos aan de overzijde van de weg (Willem Arntzhoeve) te behouden.

Tijdens de aanlegfase dient rekening gehouden te worden met broedvogels bij bosvellingen. Er kan niet geveld worden tussen 1 maart en 1 augustus. Voor de velling dient altijd een broedvogelcheck uitgevoerd te worden, omdat sommige vogels buiten die periode nestelen.

Ontheffingen

Ontheffing voor verstoren van vleermuisverblijfplaatsen is niet mogelijk. Daarom is behoud van het bos van voldoende breedte op de gehele noordhelling een voorwaarde om de flora- en faunawet niet te overtreden. Ontheffing voor verstoren van broedende vogels is ook niet mogelijk.

De te volgen werkwijze en te nemen maatregelen om dit te bereiken, dienen in een activiteitenplan vastgelegd te worden. Daarin dienen de te volgen protocollen en besluiten beschreven te worden. Er is pas zekerheid als dit activiteitenplan door het ministerie goedgekeurd is.

5.7.6 Vertaling in het bestemmingsplan

Als gevolg van het bovengenoemde natuuronderzoek is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast.

Ter bescherming van de natuurwaarden op het talud aan de west- en noordgrens van het plangebied, in dit geval een vliegrouwe voor vleermuizen, is een aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen. De breedte van deze aanduiding, als onderdeel van de bestemming 'Tuin', varieert tussen 5 en 10 meter. Aan deze aanduiding is een zogenaamde 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' gekoppeld. Concreet betekent dit dat bomen met een stamdiameter van

minimaal 20 centimeter of meer niet zonder meer gekapt mogen worden. Omdat er bij de uitvoering van plannen veelal gesproken wordt over stamomtrek van bomen, wordt in voorliggend plan daarop aangesloten. Een stamdiameter van 20 cm wordt dan uitgedrukt in een stamomtrek van 65 cm. In de regels behorend bij dit bestemmingsplan is dit nader gedefinieerd. Doel van deze beschermingsregeling is om het bestaande boomkronendak op het talud in stand te houden, omdat juist de boomkronen van belang zijn voor de vliegroute van de vleermuizen. Daarbij geldt overigens dat bomen met een stamdiameter van minimaal 20 centimeter op grond van de gemeentelijke bomenverordening sowieso al vergunningplichtig zijn.

Ook zijn de 14 beoogde woningen parallel aan de Nieuwe Dolderseweg een aantal meter in zuidoostelijke richting opgeschoven zodat de bosgordel bij de fietsbrug verbreed wordt. Deze is nu ca. 6 meter breed, waarmee een sterkere verbinding met het bos aan de overzijde van de weg (Willem Arntzhoeve) behouden blijft. Omdat ook dit gedeelte van het plan op een talud ligt en deel uit maakt van de vliegroute voor vleermuizen, is eveneens de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen.

Om het openbare karakter te benadrukken zijn de gronden nabij de loopbrug daarbij als 'Groen' bestemd. De beschermingsregeling ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' binnen de bestemming 'Tuin' en 'Groen' is echter gelijk.

Bovendien hebben de groene randen in het westen en zuiden van het plangebied, langs de Dolderseweg en het talud langs het spoor, een beschermingsregeling gekregen. Hoewel uit het natuuronderzoek blijkt dat de aanwezige bomen vanuit ecologisch oogpunt minder waardevol zijn dan de bomen aan de noordzijde van het plangebied, zijn deze namelijk wel van belang voor de groene uitstraling van het gebied. Om deze reden is binnen de bestemming 'Tuin' langs de Dolderseweg en binnen de bestemming 'Groen' parallel aan het spoor een aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een vergunningplicht voor het vellen en rooien van bomen, die na de herinrichting van het talud en bijbehorende uitvoering van het project Deltaterrein aanwezig zijn. Met deze aanduiding is dus geen algemene beschermingsregeling voor de bestaande bomen in deze zone opgenomen, maar is wel de groene uitstraling van het gebied onderkend. Reden is dat momenteel nog niet precies duidelijk is welke bomen gekapt moeten worden en welke (levensvatbare) bomen kunnen blijven staan. Dit is ook mede afhankelijk van de definitieve infrastructurele maatregelen, alsook de uitvoering van de werkzaamheden. Maatwerk is in dit geval een belangrijk uitgangspunt. Door een nadere aanduiding 'landschapswaarden' aan te geven wordt echter de intentie van de initiatiefnemer om zoveel mogelijk levensvatbare bomen te laten staan ook expliciet in het bestemmingsplan benoemd.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. Vaak is hiervoor deskundige begeleiding nodig bij de uitvoering van het plan.

5.8 Archeologie

5.8.1 Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:






- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 3.4 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

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

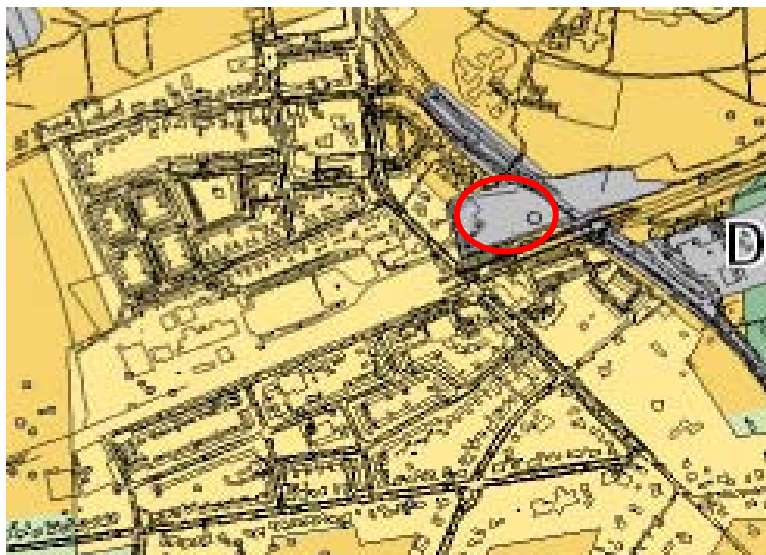
Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper 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	

<p>6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer</p>	<p>Behoud in huidige staat</p>	<p>Geen bodemingrepen</p>	<p>Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit</p>
--	--------------------------------	---------------------------	---

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische Beleidsadvieskaart voor het plangebied.

Het plangebied ligt in het geheel in de 'zone zonder archeologische verwachting'. Concreet betekent dit er geen restricties voor de planvorming gelden vanuit het aspect archeologie.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 *Beleid en regelgeving*

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, 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 daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Met de recente wetwijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen opgenomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

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.

5.9.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een behoudenswaardige gemeentelijke monumentale structuur. De dichtstbijzijnde beschermde gemeentelijke structuren betreffen het terrein van rijksinrichting Almata aan



Ligging behoudenswaardige monumentale structuren, zogenaamde attentiegebieden (groen) in relatie tot het plangebied (rood)

(bron: Cultuurhistorische structuren, maart 2011)

de Nieuwe Dolderseweg (voorheen Den Engh), de woningen aan de Pleineslaan en het gebouwencomplex van de Willem Arntsz Hoeve ten oosten van de Nieuwe Dolderseweg.

Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig. Het dichtstbijzijnde monumentale gebouw betreft het stationsgebouw dat als rijksmonument is aangewezen.

5.10 Kabels en Leidingen

5.10.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke planologische bescherming genieten.

5.10.2 Relatie met het plangebied

In, maar vooral ook nabij, het plangebied is een regulier kabel- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en groenbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor

werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

5.11 Duurzaamheid

5.11.1 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 uitlogende 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.

5.11.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

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. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. 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.

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

Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het aspect duurzaamheid ook belicht. 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.

Gemeentelijk beleid

Milieubeleidsplan 2008-2011

In het milieubeleidsplan 2008-2011 zijn de ambities voor duurzaam bouwen vastgelegd. Het plangebied is aangemerkt als woonwijk met bijbehorend kwaliteitsprofiel. Volgens het kwaliteitsprofiel woonwijk geldt voor duurzaam bouwen in woonwijken een ambitie van een EPL tussen 8,0-8,5 voor woningen.

De planhorizon voor het Milieubeleidsplan 2008-2011 is echter verstreken. De actualisering van het Milieubeleidsplan is in voorbereiding.

Programma Zeist Duurzaam 2012-2016:

Op basis van het coalitieakkoord 2010 is een duurzaamheidsprogramma opgesteld. Duurzaam bouwen is daarin een belangrijk onderdeel binnen het klimaatprogramma. De gemeente Zeist vindt duurzaam bouwen belangrijk. Daarom wil ze samen met ontwikkelaars het instrument GPR-gebouw gebruiken om duurzaam bouwen te bevorderen. GPR gebouw is een (digitaal) instrument waarmee het niveau van duurzaamheid voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde kan worden bepaald. GPR-gebouw scores worden uitgedrukt in een 'rapportcijfer', waardoor duurzaamheid meetbaar wordt. Het instrument kan worden gebruikt bij nieuwbouw van woningen, kantoren en scholen.

In het Programma Zeist Duurzaam 2012-2016 is geen ambitie voor een EPL score meer vastgelegd bij projecten van minder dan 200 woningen. Wel is een ambitie vastgelegd van een 10% verscherpte EPC.

5.11.3 Relatie met het plangebied

In dit bestemmingsplan is op de volgende wijze rekening gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Bij de woningbouwontwikkeling in het plangebied zal worden voldaan aan het geldende bouwbesluit met een EPC van 0,6.

Daartoe zullen de volgende energiebesparende maatregelen en duurzame energiebronnen worden toegepast:

- waterbesparende kranen, douchekoppen.
- thermostatische douchemengkranen.
- waterbesparende toiletten.
- bij vrijstaande woningen een douche-wtw.
- alle woningen vloerverwarming op begane gronde en verdieping (LTV).
- gescheiden riolering.
- optimale benutting van prefab onderdelen.
- hergebruik sloopmaterialen bestaand gebouw (voor cunetten in de wegen).
- bodemfiltratie hemelwater en water van de wegen.
- gescheiden afval inzameling.
- duurzame erfafscheidingen (beukenhagen etc).
- DTS onderdorpels bij kozijnen op vloerniveau (gerecycled product).
- woningen ontworpen op korte leidinglengtes. (tegen warmteverlies).

Daarnaast wordt in de optielijsten zonnepanelen (PV) aangeboden.

In aanvulling daarop kunnen potentiële kopers kiezen uit diverse duurzaamheidspakketten, waarmee de GPR-score hoger wordt. Zo zullen zonnepanelen (PV) worden aangeboden. In het vervolgtraject zal dit nog verder worden uitgewerkt. In dit stadium staan de eind-ambities op het gebied van energie en duurzaamheid en bijbehorende GPR-scores, dan ook nog niet vast. Deze zijn afhankelijk van de kopersopties.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

De analoge verbeelding (plankaart) is verder opgesteld volgens de Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplan Kaart (PRABPK2012). Hieruit volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

6.3 Regels

De (plan)regels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.4 Toelichting op de artikelen

Artikel 1 Begrippen

De begripsomschrijvingen zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de begrippen uit de modelregels voor bestemmingsplannen die de gemeente Zeist hanteert.

Peil

Het begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de bouwvergunning werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden. De toevoeging "bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen" is opgenomen om de privacy van burens te beschermen.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'de wijze van meten' zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de modelregels van Zeist.

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen,

antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen en maakt derhalve geen deel uit van het particulier erf. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt.

De geluidwerende schermen aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn aangeduid met de functieaanduiding 'geluidsschermb'. De bouwhoogte van deze geluidwerende voorzieningen dient 3 meter te bedragen.

Ook is in deze bestemming een aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen ter bescherming van de bomen die deel uit maken van een vliegroue van vleermuizen. Daaraan is een vergunningplicht gekoppeld voor het kappen van bomen.

Om het bestaande 'groene casco' parallel aan het spoor te beschermen is tevens een nadere aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Ter plaatse geldt een vergunningplicht voor het vellen en rooien van bomen, die na de herinrichting van het talud ter plaatse aanwezig zijn, alsook het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben.

Artikel 4 Tuin

Voor de voortuinen in het plan is gekozen voor de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming is de oprichting van aan- en bijgebouwen niet toegestaan, daarmee wordt een groen straatbeeld gegarandeerd. Onder voorwaarden zijn erkers en ingangspartijen wel toegestaan. Ook toegestaan zijn andere bouwwerken, zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

In deze bestemming is een aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen ter bescherming van de bomen die deel uit maken van een vliegroue van vleermuizen. Daaraan is een vergunningplicht gekoppeld voor het kappen van bomen.

Om het bestaande 'groene casco' aan de Dolderseweg te beschermen is tevens een nadere aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt eveneens een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen, met dien verstande dat deze vergunningplicht geldt voor de bomen die na de uitvoering van het project Deltaterrein aanwezig zijn.

Artikel 5 Verkeer

De ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Ditzelfde geldt voor de parkeerplaatsen in de openbare buitenruimte. Binnen deze bestemming is overigens ook groen in de vorm van bermen, afschermdende beplanting enz. toegestaan.

Overigens is net als in de bestemming 'Wonen' een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is aangegeven dat het gebruik van de gronden voor verkeer ten behoeve van de woonfunctie uitsluitend is toegestaan als voorafgaand aan grondroerende (graaf)werkzaamheden een vervolgonderzoek wordt uitgevoerd naar de aanwezigheid van niet gesprongen Conventionele Explosieven conform het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE).

Artikel 6 Wonen

Voor de beoogde nieuwe woningen is één woonbestemming opgenomen waarbinnen de woningen en de bijgebouwen kunnen worden opgericht. Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de bestemming 'Wonen' onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding [tae] staat voor 'twee- aaneen'. Ter plaatse zijn twee-aaneen gebouwde woningen (twee-onder-een-kap woningen) of vrijstaande woningen toegestaan. Meer aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) zijn aangeduid als 'aaneengebouwd' [aeg]. Ter verduidelijking is bij aanduiding [aeg] toegevoegd: "niet-gestapeld"; dit om duidelijk te maken dat het hier om "grondgebonden", niet-gestapelde woningen gaat.

Bouwvlakken/ bouwstroken

De hoofdmassa van de woning is uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak in de verbeelding toegestaan. De situering van de bouwvlakken is daarbij afgestemd op de meest recente verkaveling voor het gebied, het verkavelingsplan 'Deltaterrein' van Hans Been Architecten. Op ondergeschikte onderdelen zou die verkaveling echter nog aangepast/geoptimaliseerd kunnen worden. In dit stadium van de voorbereiding biedt het bestemmingsplan daartoe nog enige flexibiliteit. Zo is in de verbeelding (op de plankaart) gekozen voor bouwstroken waarin op diverse locaties nog van woningtype kan worden gewisseld. Om toch enigszins rechtszekerheid te bieden aan de omliggende woningen worden wel de maximale wooneenheden per bouwstrook vastgelegd. In verband met de genoemde flexibiliteit mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 5' en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 10' het toegestane aantal wooneenheden binnen deze bouwvlakken worden uitgewisseld, mits in totaal niet meer dan 15 wooneenheden binnen deze bouwvlakken worden gerealiseerd.

De maximale goot- en bouwhoogte van de (grondgebonden) woningen (hoofdgebouwen) bedraagt respectievelijk 6 en 13 meter. Voor het woningblok aan de Dolderseweg geldt een afwijkende goot- en bouwhoogte. Deze is op de verbeelding aangeduid.

Dove gevel / geluidsgevoelige ruimte

In verband met de specifieke geluidssituatie in het plangebied (zie ook paragraaf 5.1 van deze plantoelichting) zijn verschillende aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

Zo zijn de benodigde dove gevels op de 3^{de} bouwlaag met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' [sba-dg] weergegeven. Om inzichtelijk te maken om welke gevels het precies gaat wordt in de regels verwezen naar de kaart die als bijlage 3 bij de regels is opgenomen. Daarbij wordt overigens wel opgemerkt dat de Wgh een uitzondering maakt voor het toepassen van een dove gevel bij een (nieuwe) woning. Er mogen namelijk wel te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte (artikel 1b lid 5 Wgh). In het begrip 'dove gevel' (artikel 1.23 van de planregels) wordt hiernaar verwezen.

Een dergelijke toets / afweging vindt plaats bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen.

Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Wat betreft de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak is maximaal 40 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan plus 2% van het bouwperceel tot een maximum van 100 m². De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. In de voortuin zijn met uitzondering van erkers en ingangspartijen geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje, zie ook onder 'Tuin').

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de planregels bepaald dat de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen. Ook dienen bijbehorende bouwwerken op ten minste 3 m achter de voorgevel van de desbetreffende woning gebouwd te worden. Voor de vier rijenwoningen aan de Dolderseweg is hiervoor een uitzondering gemaakt. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijbehorende bouwwerken ook voor de voorgevel van de desbetreffende woning toegestaan.

Vergunningvrij bouwen

Vermeldenswaardig is dat conform de Wabo diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Echter, bij vergunningvrij bouwen is een initiatiefnemer wel aan regels verbonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Beroep en bedrijf aan huis

Verder zijn bij de woonfunctie beperkte mogelijkheden opgenomen voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis en voor het kantoor aan huis.

Daartoe is in de begrippen opgenomen dat onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. (Tand)artsenpraktijken, therapeuten, architecten, makelaars, hypotheekadviseurs, kappers en schoonheidsspecialisten worden daar wel onder begrepen, maar garagebedrijven, timmerwerkplaatsen en aannemers met werkplaatsen worden daar niet onder begrepen. Andere dienstverlenende beroepen zijn ook toelaatbaar als ze naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde beroepen.

De omvang van deze nevenfunctie is voor een beroep aan huis beperkt tot maximaal 100 m². Bovendien mag niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend.

In het verleden werd voor de regeling van een beroep aan huis nog wel eens voorgeschreven dat aan huis geen activiteiten waren toegestaan waarvoor

een milieuvergunning nodig is of die gemeld moeten worden volgens de Wet milieubeheer. In de praktijk bleek de Wet milieubeheer echter al snel van toepassing en zouden een kapper of tandarts vanwege de toepassing en opslag van bepaalde stoffen niet toelaatbaar zijn. Om dat te voorkomen is deze voorwaarde niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat doet natuurlijk niets af aan een eventuele melding of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer.

In dit bestemmingsplan worden de beroepsactiviteiten aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Bedrijvigheid zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats zijn onder de noemer van een beroep aan huis niet toelaatbaar.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de planregels bepaald dat het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van verkeer en geen overdadige parkeerdruk oplevert. In de praktijk betekent dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning ten minste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Voorwaardelijke verplichtingen

Overigens is net als in de bestemming 'Verkeer' een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is aangegeven dat het gebruik van de gronden voor wonen uitsluitend is toegestaan als voorafgaand aan grondroerende (graaf)werkzaamheden een vervolgonderzoek wordt uitgevoerd naar de aanwezigheid van niet gesprongen Conventionele Explosieven conform het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE). Ditzelfde geldt voor het geluidsscherm; het gebruik van de gronden voor wonen is uitsluitend toegestaan als eerst een geluidsscherm met een bouwhoogte van 3 meter wordt gerealiseerd.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen voor de onderkeldering van gebouwen, Aangesloten is bij de modelregels voor de gemeente Zeist.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 8, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1 van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing en bebouwing die nodig is ten behoeve van het verkeer binnen een zone van 1 meter naast de verkeersbestemmingen;
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Middels een algemene wijzigingsregel kan de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Artikel 12 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 13 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de nieuwbouw van maximaal 48 grondgebonden woningen, inclusief ontsluiting, binnen het plangebied mogelijk te maken.

Het ontwikkelingsplan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt.

Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zeist zal in dit kader een overeenkomst afgesloten worden om het kostenverhaal vast te leggen.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Deltaterrein Den Dolder' heeft van donderdag 3 juli 2014 tot en met woensdag 30 juli 2014 (vier weken) ter inzage gelegen. Voorafgaand aan deze periode is door de initiatiefnemer van het plan op 30 juni 2014 een inloopavond voor belangstellenden georganiseerd waar de plannen zijn toegelicht. In de periode van ter inzage legging zijn 3 inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in dezelfde periode van de ter inzage legging voor commentaar toegezonden aan de gebruikelijke vooroverlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van 3 overlegpartners is een reactie ontvangen.

De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een separate Nota van Inspraak.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Deltaterrein Den Dolder' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 20 november 2014 tot en met woensdag 31 december 2014 (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.

In deze periode is 1 zienswijze ingekomen. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Zeist en de Stichting Milieuzorg Zeist. Op basis van dit overleg heeft de Stichting Milieuzorg Zeist haar zienswijze ingetrokken en is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd. In de 'Nota van Ambtshalve wijzigingen', die als bijlage nr. 8 bij deze plantoelichting is opgenomen, is dit beschreven en nader in beeld gebracht.

Op grond hiervan is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.