

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

Dwarsweg 2 t/m 4

Zeist

Opdrachtnummer	: 99.173
ID nr.	: NL.IMRO.0355.BPDwarsweg2tm4-VS06
Datum	: februari 2011
Versie	: 6
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 29 maart 2011

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 DWARSWEG 2 EN 4 IN DE OMGEVING	9
2.2 STRUCTUURKENMERKEN VAN HET PERCEEL DWARSWEG 2 EN 4	10
3. BELEIDSKADER.....	13
3.1 RIJKSBELEID	13
3.2 PROVINCIAAL BELEID	14
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	15
4. PLANBESCHRIJVING	23
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	25
5.1 ALGEMEEN	25
5.2 GELUID	25
5.3 LUCHTKWALITEIT	29
5.4 EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5 BODEM.....	34
5.6 WATER.....	35
5.7 ECOLOGIE	37
5.8 ARCHEOLOGIE (EN CULTUURHISTORIE)	39
5.9 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	41
5.10 DUURZAAMHEID	42
6. JURIDISCHE ASPECTEN	47
6.1 ALGEMEEN	47
6.2 ANALOGE VERBEELDING.....	47
6.3 PLANREGELS	47
6.4 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	48
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	53
8.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	53
8.2 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	53

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Dwarsweg 4 te Zeist, Infrasoil BV, 20 augustus 2009.
2. Quick scan Archeologie Dwarsweg 2 en 4 te Zeist, Hamaland Advies, 28 januari 2010.
3. Quick scan flora en fauna Dwarsweg 2-4, Zoon buro voor ecologie, 27 mei 2010.
4. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai, Woningen aan de Dwarsweg 2-4 te Zeist, 14 juni 2010, Alcedo Holten, 20103022.PC2164.
5. Milieuadvies, Milieudienst Zuidoost Utrecht, 27 juli 2010.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de herinrichting mogelijk te maken van het perceel aan de Dwarsweg 2-4. Boulevard Vastgoedontwikkeling is voornemens om de voormalige bedrijfslocatie van autoschadebedrijf Renes, gelegen tussen de Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat in Zeist, te herontwikkelen.

De bedrijfsactiviteiten van het autoschadebedrijf worden, tezamen met bedrijfsonderdelen die elders in Zeist zijn gevestigd, verplaatst naar de autoboulevard Oud Zandbergen aan de A28. Daarmee komt de locatie aan de Dwarsweg vrij voor herontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling voorziet in zeven grondgebonden woningen, met 3 rijenwoningen langs de Dwarsweg (inclusief bestaande woning op 2) en 4 woningen langs de Mr. H. Marsmanstraat. De bedrijfswoning Dwarsweg 2 is bouwkundig slecht en al tevens worden vervangen door een nieuwbouwwoning. Ondanks dat deze woning reeds een woonbestemming heeft is besloten dit perceel in het bestemmingsplan mee te nemen. In dit project wordt zodoende gesproken over 6 nieuwbouwwoningen en 1 vervangende nieuwbouwwoning. Deze rijenwoningen zijn ruimtelijk goed inpasbaar tussen de bestaande woningen aan de Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat.

Het geldende bestemmingsplan 'De Schil' biedt echter onvoldoende mogelijkheden voor een dergelijke herontwikkeling met 7 woningen. Vandaar dat daarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied (het centrumgebied) van de kern Zeist, en omvat de percelen van Dwarsweg 2 en 4.

Het gebied wordt als volgt begrensd:

- aan de noordwest zijde door de achterzijde van de woningen aan de Schaerweijdelaan 58-72;
- aan de noordoost zijde door de Dwarsweg;
- aan de zuidoost zijde door de woningen aan de Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat;
- aan de zuidwest zijde door de Mr H. Marsmanstraat.

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



Ligging plangebied Dwarsweg 2- 4

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied maken deel uit van het geldende bestemmingsplan 'De Schil' (vastgesteld door de Gemeenteraad van Zeist op 13 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 31 oktober 2000). Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de plankaart van dit bestemmingsplan voor het plangebied.

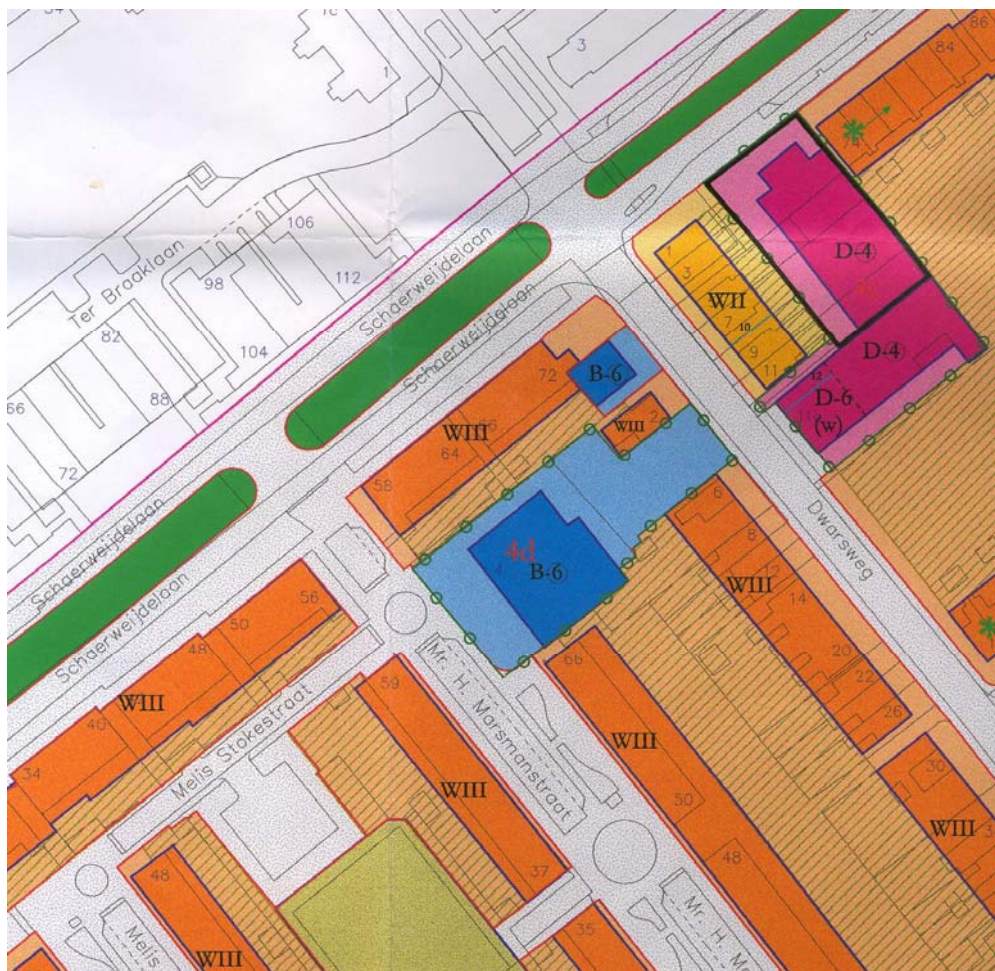
De gronden van het plangebied hebben in bestemmingsplan 'De Schil' de bestemming Bedrijfsdoeleinden en de bestemming Woondoeleinden III (bedrijfswoning).

In het bestemmingsplan de Schil is de locatie voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor 5 woningen in de categorie woondoeleinden I en II, vrijstaand en tweekappers. Tezamen bieden de vigerende bestemmingen binnen het plangebied bouwmogelijkheden voor 6 woningen.

Een aanvullende voorwaarde voor de wijziging is dat de nieuwe woningen in de bestaande rooilijn worden gesitueerd.

De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen deze mogelijkheden omdat het bouwplan voorziet in rijenwoningen in plaats van twee-onder-één-kap woningen. De rijenwoningen passen echter veel beter in het bestaande bebouwingsbeeld langs de Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat, dat vooral uit rijenwoningen bestaat.

Om het plan van Boulevard vastgoedontwikkeling mogelijk te maken zal daarom een nieuw plan moeten worden opgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan De Schil

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd. In hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

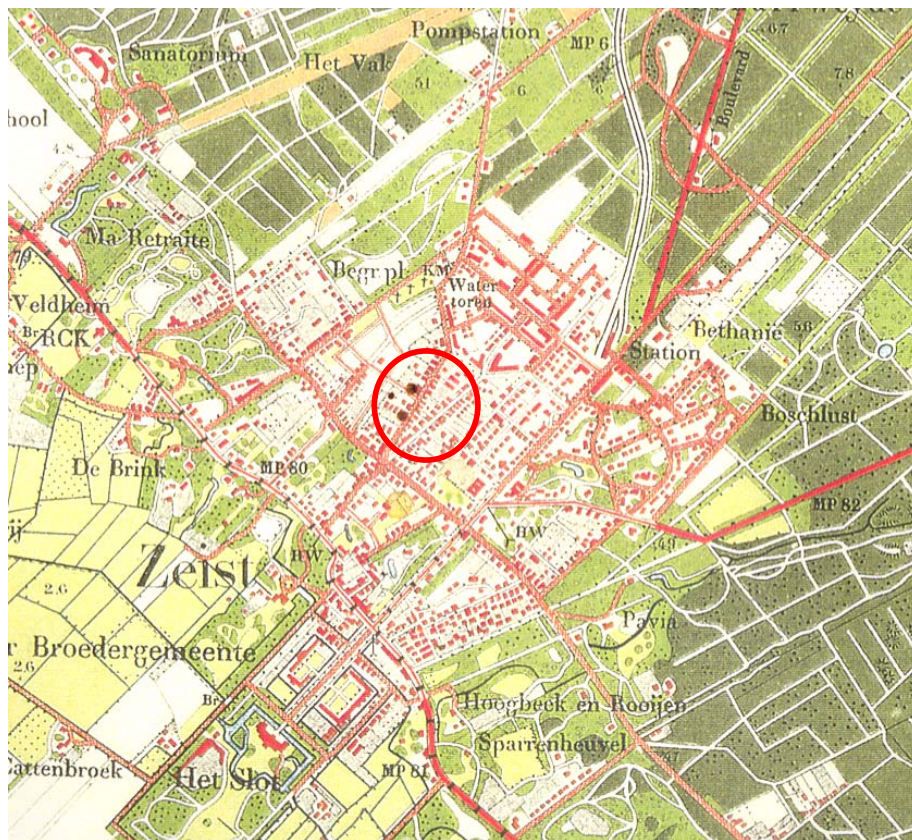
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In het navolgende wordt eerst een korte beschrijving van de ontwikkelingslocatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie.

2.1 Dwarsweg 2 en 4 in de omgeving

Cultuurhistorie

Zeist ligt op een interessante locatie in Nederland, te weten op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het is een overgang van hoog naar laag, respectievelijk droog en nat. Van oorsprong is de rand van de Utrechtse Heuvelrug een erg aantrekkelijk vestigingsgebied, dat tot op heden zichtbaar is aan de vele buitenplaatsen die langs de Dribergseweg en Utrechtseweg aanwezig zijn.



Ligging plangebied in historisch Zeist (Historische kaart 1910)

Aan beide zijden van deze wegen is als het ware een lint van buitenplaatsen ontstaan, ook wel de Stichtse Lustwarande genoemd, die de kernen Zeist, Driebergen en Rhenen aan elkaar verbindt. Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Zeist, op relatief korte afstand van Het Slot Zeist.

Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie bevindt zich in het centrum van Zeist aan de Dwarsweg.

De Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat zijn zijstraten van de Schaerweijdelaan. De buitenplaats Schaerweijde werd aan het begin van de 19^e eeuw is gesticht in de hoek Utrechtseweg - Schaerweijdelaan.

De Schaerweijdelaan heeft een ontsluitingsfunctie voor de woongebieden van Zeist en is daardoor een weg van een hogere orde dan andere wegen in de omgeving van het plangebied.

De Dwarsweg en omgeving maken deel uit van het centrum van Zeist. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen en enkele verspreid voorkomende kleinschalige bedrijven. Het woongebied kent woningen uit verschillende perioden. Langs de Mr. H. Marsmanweg bestaat de bebouwing uit sobere naoorlogse rijenwoningen van twee bouwlagen en een kap uit jaren '40 of '50 van de vorige eeuw. Langs de Dwarsweg bestaat de bebouwing uit vooroorlogse rijenwoningen en enkele vrijstaande woningen van 1 bouwlaag en een (mansarde)kap. Aan de oostzijde van de Dwarsweg staan enkele vergelijkbare woningen met daartussen wat afwijkende bebouwing in twee bouwlagen en een kap.

De woningen langs de Schaerweijdelaan stammen waarschijnlijk uit de jaren '80 van de vorige eeuw en bestaan uit twee bouwlagen en een kap.

2.2 Structuurkenmerken van het perceel Dwarsweg 2 en 4



3D locatie Dwarsweg in bebouwde omgeving



Planlocatie vanaf de Dwarsweg (Google Streetview)

Bebouwing

Op de planlocatie zijn nu een vooroorlogse bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw aanwezig, met bijbehorend parkeerterrein. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een mansardekap, afgedekt met pannen. Voor de woningen bevindt zich een ondiepe voortuin. De bedrijfswoning aan de Dwarsweg is gelegen in de rooilijn van naastgelegen woningen. Het bedrijfspand aan de Mr. H. Marsmanstraat is iets teruggelegen ten opzichte van naastgelegen woningen.



Planlocatie vanaf de Mr. H. Marsmanstraat (Google Streetview)

Funcities

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk de functies wonen, kleinschalige bedrijven en enkele winkels. De hoofdfunctie, en derhalve meest passende functie, betreft echter het wonen, om reden waarvan in het bestemmingsplan De Schil voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen.



Vooroorlogse woningen Dwarsweg (Google Streetview)



Naoorlogse woningen Mr. H. Marsmanstraat (Google Streetview)

Verkeer

De belangrijkste verkeersontsluiting is gelegen aan de Dwarsweg, voor zowel het bedrijfspand als de bedrijfswoning. Aan de Marsmanstraat is tevens een poort met een tweede toegang gesitueerd.

Aan weerszijden van de Dwarsweg zijn trottoirs aanwezig en er kan op diverse plekken langs de rijweg geparkeerd worden. In beginsel is vooral sprake van bestemmingsverkeer. Dit geldt eveneens voor het profiel van de Mr. H. Marsmanstraat.

In het plangebied en omgeving geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Op de Schaerweijdelaan, als belangrijke verkeersontsluiting voor dit deel van Zeist, is sprake van een maximumsnelheid van 50 km/uur.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008 wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

De gemeente Zeist, inclusief het plangebied maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' met het economische kerngebied regio Utrecht. Dit betekent dat in deze regio binnen de bundelingsgebieden met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande (verouderde) stedelijke gebieden een deel van de ruimtevrage naar wonen en werken in de periode 2010-2030 moet worden opgelost.

Wettelijk kader

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, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro en Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.
- Binnen de rode contour wordt niet gestuurd op aantallen.
- Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.

Provinciaal natuurbeleid

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen.

De ecologische hoofdstructuur is gelegen rondom de bebouwde kom van Zeist. Het plangebied is derhalve niet gelegen in de EHS of in de nabijheid. De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de waarden van de EHS.

Streekplan Utrecht 2005-2015

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het 'Streekplan Utrecht 2005-2015' vastgesteld. Ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het streekplan nu aangemerkt als structuurvisie. Voor de herkenbaarheid wordt hier verder gewerkt met de term streekplan.

Belangrijke hoofdlijnen van het streekplan zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. In het plangebied zal binnen de rode contouren een stedelijke vernieuwing plaatsvinden. Het voormalige bedrijf zal worden vervangen door een zevental hoogwaardige eengezinswoningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zeist

Op 9 juli 2001 heeft de gemeenteraad van Zeist het structuurplan gemeente Zeist vastgesteld. Met zijn structurerende ruimtelijke principes en integrale ruimtelijk visie is het een plan op hoog abstractieniveau. In sectorale plannen, zoals het groenstructuurplan, woonvisie en verkeer- en vervoersplan, worden de hoofdzaken uit het structuurplan verder uitgewerkt. Daarmee is het een plan in hoofdzaken, bedoeld voor de langere termijn en vormt het een kader voor de toetsing van bestemmingsplannen.

Momenteel is de Structuurvisie 2020 in voorbereiding. De ontwerp-structuurvisie is op 5 januari 2010 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Op 16 februari stemde de gemeenteraad in

met de hoofdlijnen van de ontwerp-structuurvisie. De ontwerp-structuurvisie ligt tot 1 juni 2010 voor inspraak ter inzage.

Op de overzichtskaart van de ontwerp-structuurvisie is het plangebied alleen aangeduid als bebouwing. De Schaerweijdelaan wordt aangewezen als groene hoofdroute binnen de bebouwde kom.

Woonvisie 2006-2010

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld. Zeist is gelegen in een regio waar het wonen zeer gewild is en blijft. De ligging in de Randstad, dichtbij belangrijke economische centra en te midden van natuur- en recreatiegebieden zorgt voor een grote druk op de beschikbare ruimte. In de regio Utrecht bestaat thans een kwantitatief en kwalitatief woningtekort dat naar verwachting nog in de komende decennia zal blijven bestaan. Dit heeft geleid tot hoge prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor huurwoningen. Stagnatie in de doorstroming van de huursector naar de koopsector en scheefheid zijn hiervan het gevolg. Om Zeist vitaal te houden, is het van belang om jonge huishoudens de mogelijkheid te bieden een woning te kopen in de gemeente Zeist.

Doelstellingen Woonvisie

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen.

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 netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. 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 milieupgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Welstandsnota

Aanvragen om bouwvergunning 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.

De Dwarsweg valt binnen het deelgebied 'Tuindorpen en centrum-wonen'. Dit deelgebied vertoont een sterk gevarieerd patroon van bebouwingspatronen. De materialen zijn veelal baksteen en dakpannen. De eenheid per straat is belangrijk.

Dakkapellen zijn vaak individueel en op ingetogen wijze aangebracht. Gevelgedingen zijn traditioneel en evenwichtig. Per straat is de mate van detaillering, kleur- en materiaalgebruik goed op elkaar afgestemd.

Welstandscriteria Tuindorpbuurt en centrum-wonen

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het minimale kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing staat in een herkenbare rooilijn van de aangrenzende woningen.

Plaatsing

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering. Dat wil zeggen dat hoogtes en breedtes overeenkomen met voorkomende maten van naastgelegen bebouwing.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- nieuwe invullingen kunnen van een hoog architectonisch niveau zijn, mits rekening wordt gehouden met de bestaande morfologie van de omgeving;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van bestaande ornamentiek en specifieke details;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige bebouwing.

De Mr. H. Marsmanstraat binnen het deel gebied 'Naoorlogse bebouwingscomplexen'. Naoorlogse nieuwbouwcomplexen bestaan uit projectmatig gebouwde woningen die op verschillende locaties aan de bestaande structuren zijn toegevoegd. De rijtjeswoningen langs en rondom de Melis Stokestraat zijn opgetrokken uit rode baksteen met pannendaken.

Welstandscriteria Naoorlogse bebouwingscomplexen

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het minimale kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- plaatsing van de panden binnen de rooilijn van belendende panden;
- de bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters.

Plaatsing

- de hoofdgevel is op de weg georiënteerd;
- lange zijden van bouwwerken staan haaks op of lopen evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- de massaopbouw is per cluster/ rij in onderlinge samenhang;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- kleur- en materiaalgebruik passen zich bij het beeld in de straat aan.

Welstand en de beoogde ontwikkeling:

Het plan voldoet langs de Dwarsweg aan de voorwaarden dat in de rooilijn moet worden gebouwd en de gevel moet worden georiënteerd op de straat. Ook past het materiaalgebruik in het straatbeeld. De hoogte van de panden en de kapvorm is passend, omdat dit vaker voorkomt langs de Dwarsweg. Het is passend dat langs de Mr. H. Marsmanstraat sprake is van een verspringing van de gevelrooilijn, omdat het een vrij breed profiel betreft en ook de woningen op de hoek met de Schaerweijdelaan verspringen ten opzichte van de woningen in de Marsmanstraat. De gevelopbouw (twee bouwlagen en een kap) komt overeen met de bestaande woningen in deze straat.





Gemeentelijk archeologiebeleid

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) een feit. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe 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 de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Hierop 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 navolgende 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 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	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Uit de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat het plangebied in lichtgeel gebied valt, dit houdt in dat er een lage verwachting is voor archeologische vondsten. Dit betekent dat voor het plangebied, kleiner dan 10 ha, geen nader onderzoek noodzakelijk is.

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. Het plangebied valt onder het gebied Centrum Schil, hierin zijn twee modellen van toepassing: Leefbaarheid en bereikbaarheid. Uitgangspunten van deze modellen zijn:

Leefbaarheid en veiligheidsmodel

- 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

Bereikbaarheidsmodel

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies
- verbetering bereikbaarheid en kwaliteit gebouwde parkeervoorzieningen
- verbetering van de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente als goed bereikbare gemeente

Voor de centrumschil staat het creëren van een aantrekkelijk en veilig leef- en verblijfsklimaat centraal.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. In deze nieuwe kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. De getallen in de tabellen zijn het maximaal toegestane aantal parkeerplaatsen.

Wonen

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden.

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor wonen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

Omdat sprake is van koopwoningen in de middencategorie is op het plangebied de parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning van toepassing.

Bij nieuwbouwprojecten (uitleg) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers. Hetzelfde geldt voor nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding). Voor de bestaande woongebieden wordt uitgegaan van de huidige capaciteit/situatie. Zoals reeds in hoofdstuk 2 naar voren is gekomen is de capaciteit in het grootste deel van de gemeente toereikend. In de centrumschil – dat niet ingericht is op het huidige autobezit – is de capaciteit beperkt. Deze kan op sommige punten middels herinrichting iets vergroot worden.

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. Voor het oppervlaktewater in laag Zeist, wordt gestreefd naar een systeem waarin stedelijk en landelijk gebied worden ontvlochten. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Tijdens riooloverstorten moet het vuile water versneld worden afgevoerd met doorspoelwater, zodat risico's voor de volksgezondheid worden beperkt.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

Woningen

Het plan zal bestaan uit 7 woningen, waarvan 6 woningen in de categorie middelduur gerealiseerd worden. Eén woning dient ter vervanging van de bedrijfswoning Dwarsweg 2, en zal in de categorie duur worden gerealiseerd. Langs de Mr. H. Marsmanstraat komt een rijtje van 4 woningen en langs de Dwarsweg een rijtje van 3 woningen. De bebouwingshoogte van de woningen bestaat uit twee woonlagen en een kaplaag. De inhoud van de woningen zal ca. 375 m³ zijn, één van de woningen zal een inhoud van ca. 450 m³ krijgen. Het betreft grondgebonden eengezinswoningen met ondiepe voortuinen en met achtertuinen variërend van 150 m² tot 300 m².

De architectuur van de woningen refereert aan de jaren 30 van de vorige eeuw en de woningen zullen worden opgebouwd uit rode bakstenen en antracietkleurige pannendaken.



Inrichtingsplan Dwarsweg 2 en 4 (Ruimplan architecten)



Aanzicht nieuwe situatie (Ruimplan architecten), vanaf de Mr. H. Marsmanstraat

Parkeren en ontsluiting

Voor de vervangende nieuwbouwwoning zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig, zodat voor de 6 nieuwbouwwoningen parkeerplaatsen vereist zijn. Met de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning betekent dit dat 10 parkeerplaatsen vereist zijn. Door parkeerplaatsen op inritten en garages te creëren worden op eigen terrein 3 maal 1,5 nieuwe plaatsen bijgemaakt. Dit betekent dat in het openbaar gebied nog 5,5 plaatsen nodig zijn. Deze worden gevonden door het bestaande langsparkeren uit te breiden en door compensatie.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen zullen voor het overige geen aanpassingen hoeven te worden gedaan aan de openbare ruimte.

In de straatprofielen is, naast ruimte voor parkeren, ook ruimte voor trottoirs voorlangs de woningen opgenomen.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen diverse milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkeling in het plangebied.

Ten behoeve van de milieuparagraaf heeft Milieudienst Zuidoost Utrecht op 27 juli 2010 een milieudadvies uitgebracht. Het milieudadvies is opgenomen in de bijlagen.

5.2 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. 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 alleen het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De

maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron.

De maximaal toelaatbare grenswaarde voor nieuwbouw van een woning in stedelijk gebied bedraagt 63 dB.

Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied

Nabij het plangebied is één gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder gelegen. Dit betreft de Schaerweijdelaan die langs het plangebied loopt. Deze weg heeft een maximum snelheid van 50 kilometer per uur. De weg heeft 2 rijstroken en is in stedelijk gebied gelegen, waardoor deze een zone heeft van 200 meter. De bouw van de nieuwe woningen is voorzien binnen de geluidzone van de Schaerweijdelaan. De woningen zijn geluidgevoelig. Derhalve dient het bouwplan akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De zijgevels van de buitenste te bouwen woningen, worden op ca. 37 meter afstand uit de as van de Schaerweijdelaan gesitueerd.

De Dwarsweg en Marsmanstraat vallen allebei onder een 30 km/h zone. Op grond van de Wgh is hiervoor geen akoestisch onderzoek nodig. Wel moeten deze wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in beschouwing worden genomen.

Berekening

De overdrachtsberekening voor de weg is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De rekenhoogte bedraagt 1,5, 4,5 en 7,5 meter.

Invoergegevens

De verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Zeist. De gegevens van de Schaerweijdelaan zijn gebaseerd op telgegevens ter hoogte van de Utrechtseweg en de de Tollenslaan. Voor de geluidsberekening is uitgegaan van het gemiddelde van deze twee telpunten. Het gemiddelde bedraagt 7.887 voertuigen per etmaal. Conform opgave wordt voor de autonome groei uitgegaan van 1% per jaar. De etmaalintensiteit voor prognose jaar 2020 bedraagt 8888 mvt/etmaal.

De etmaalintensiteit voor de Dwarsweg en Mr. H. Marsmanstraat voor 2020 zijn geprognosticeerd op respectievelijk 1000 en 500 mvt/etmaal.

De maximaal toelaatbare rijsnelheid van de Schaerweijdelaan bedraagt 50 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit dicht asfaltbeton (referentiewegdek).

De maximaal toelaatbare rijsnelheid op de Dwarsweg en de Mr. H. Marsmanstraat bedraagt 30 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit gewone elementenverharding.

Resultaten

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Schaerweijdelaan maximaal 53 dB bedraagt. De geluidsbelasting treedt op bij de zijgevel van woning 5 op 7,5 meter hoogte. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Hogere grenswaarden

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, 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 wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen.

Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee, vooral omdat het slechts om een kort stukje wegdek zou gaan. In dat geval moet een dergelijke bronmaatregel volgens de gemeentelijke Beleidsregel hogere waarden als onhaalbaar worden aangemerkt.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld om bij het bevoegd gezag een hogere grenswaarde aan te vragen voor woningen zoals opgenomen in tabel 4. De nummering van de woningen wordt in bijlage 1 gepresenteerd. De geluidsbelasting is inclusief correctie conform artikel 110 Wgh en ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Schaerweijdelaan.

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	L_{den} [dB] incl. 5 dB aftrek art. 110g Wgh Schaerweijdelaan
001-2_C	Woning 1, zijgevel	7,50	49
005-2_B	Woning 5, zijgevel	4,50	51
005-2_C	Woning 5, zijgevel	7,50	53
006-1_C	Woning 6, voorgevel	7,50	49

Tabel 4 hogere grenswaarden per woning, per verdieping

Op de overige beoordelingspunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.



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 b&w 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 belangrijkste aspecten hieruit zijn:

- **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 buiten-ruimten, 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;
- **'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);
- **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.

De bouwplannen:

Geluidsluwe gevel: Elke woning heeft aan de tuinzijde een gevel met een lager geluidsniveau. Deze is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen (48 dB Schaerweijdelaan).

Indeling woning

De woningen zijn eengezinswoningen met een woonkamer-keuken op de begane grond en slaapkamers op de verdiepingen. Er is dus sprake van per verdieping minimaal een verblijfsruimte aan de geluidsluwe tuingevel.

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

Buitenruimte

Geluidsabsorptie et cetera.

De woningen krijgen geen balkons of loggia's, wel prive-tuinen. Deze zijn gelegen op de binnenterreinen aan de geluidluwe zijde.

Maximale ontheffingswaarde.

De beoogde situatie blijft binnen de maximale ontheffingswaarde.

Dove gevels

Niet van toepassing.

Volumebeleid

Niet van toepassing, bouwplan betreft 7 woningen.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

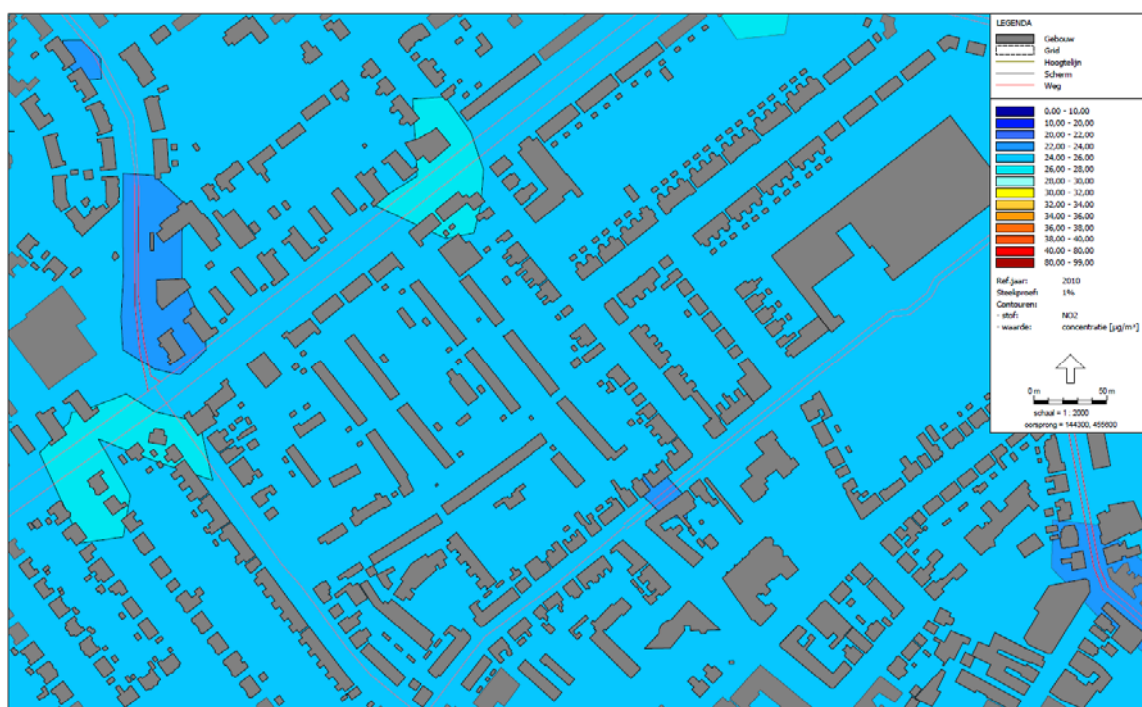
3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 7 woningen. Dat is aanmerkelijk minder dan de grens van 1.500 woningen in het Besluit Niet in Betekende Mate. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

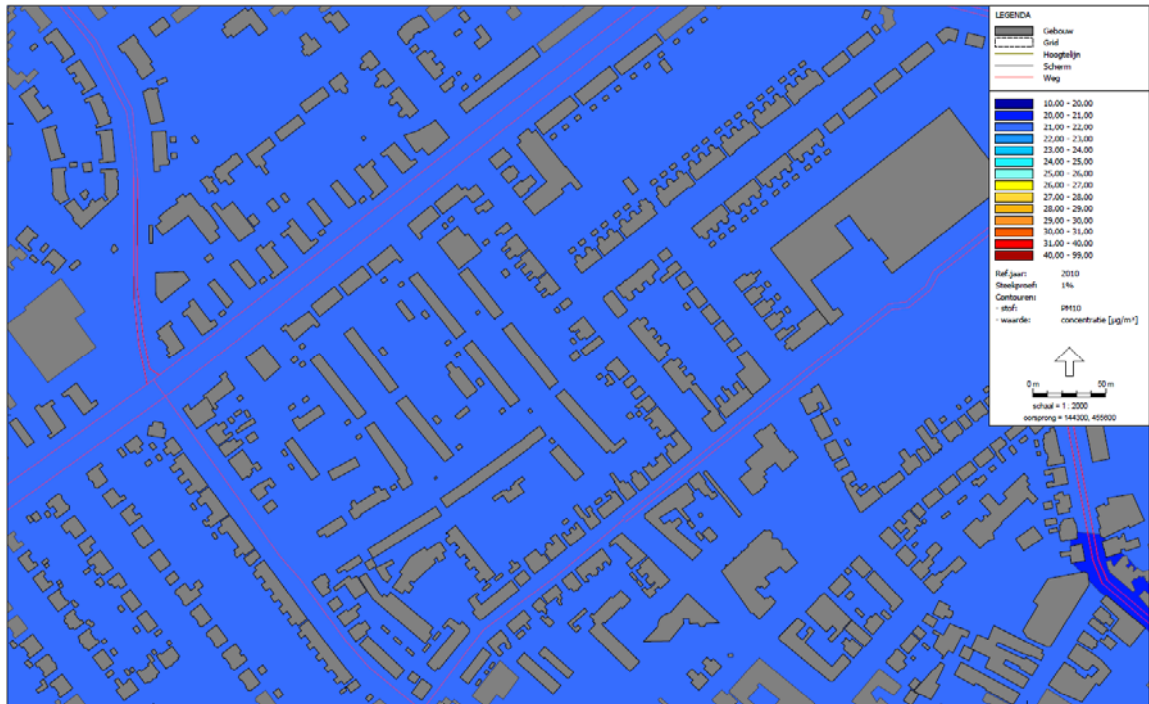


Concentraties stikstofdioxide in 2010 in en nabij het plangebied

Uit figuur 1 en 2 blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (40 microgram per m³) en fijn stof (40 microgram per m³) niet worden overschreden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied bedragen circa 24 tot 28 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 circa 20 tot 22 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.



Concentraties fijn stof in 2010 in en nabij het plangebied

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de

toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

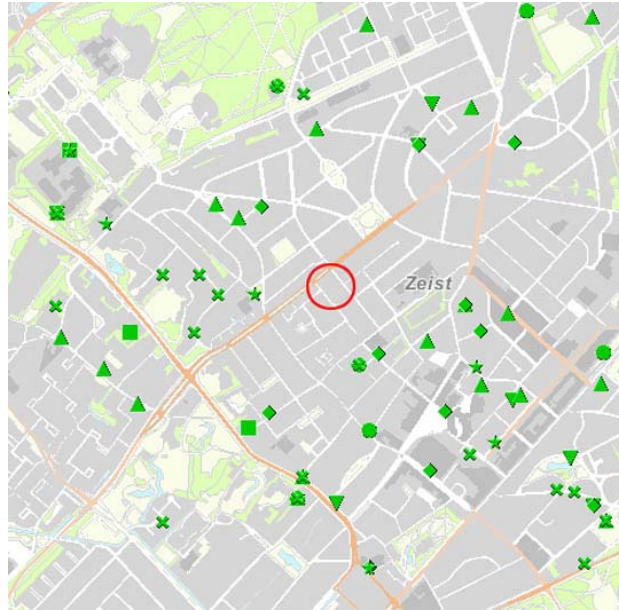
Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.

Risicobedrijven:

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

De afstand tot de meest nabij gelegen routes over de weg, spoor en water waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.



Uitsnede van de provinciale risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: Provincie Utrecht)

Buisleidingen:

In het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Direct buiten het plangebied zijn ook geen buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen:

In en nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen.

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

5.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft Infrasoil BV, Ingenieursbureau voor Infrastructuur & Milieu in 2009 een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer: 01.09.779, 27 oktober 2009) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Eerdere bodemonderzoeken dateren van 1996 (BEMIN Geodata bv (rapportnummer: 962ZC020) en 1997 (BEMIN Geodata bv (rapportnummer: 97MP001).

De onderzoeksresultaten zijn per deellocatie samengevat.

Onverdacht terreindeel bedrijfslocatie

De bovengrond is licht verontreinigd met lood, PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Onverdacht terreindeel woonhuis

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink en PAK.

Plaatwerkerij

De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, lood en minerale olie. In de ondergrond is geen verontreiniging met BTEXN en VOCl aangetroffen. In de put is een laag slib (veegvuil uit plaatwerkerij), liggend op de betonvloer, aanwezig. Het slib is sterk verontreinigd met zware metalen en licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Spuiterij

In de ondergrond is geen verontreiniging met BTEXN en VOCl aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en zink.

Voormalige ondergrondse benzinetank / HBO-tank

In de ondergrond is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het grondwater is sterk verontreinigd met minerale olie, omvang circa 30 m³.

De beoordeling van het verkennend bodemonderzoek (Infrasoil BV, 2009) door de Milieudienst is opgenomen in de bijlage.

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het geval Actief grondwaterbeheer Zeist (UT035500313). Dit betreft een verontreiniging met VOCl in het diepe grondwater.

Verder dient bij de uitvoering van het bestemmingsplan de volgende werkwijze in acht te worden genomen. Bij de sloop van de panden moet de sterk verontreinigde sliblaag eerst worden verwijderd en afgevoerd voordat het pand wordt gesloopt. De afvoerbewijzen dienen overlegd te worden aan de Milieudienst.

Bij bemaling is afstemming met de provincie Utrecht nodig in verband met het sterk verontreinigde diepe grondwater (VOCl) en het sterk verontreinigde ondiepe grondwater (minerale olie).

5.6 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw

verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Water in relatie tot het plangebied

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot het water. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!', waterstructuurvisie: Waterbeheer 21^e eeuw, keur en legger), provincie Utrecht (Provinciaal waterplan 2010-2015 'Richting robuust', Grondwaterplan 2008 t/m 2013, provinciale milieuverordening) en gemeente Zeist (waterplan Zeist, Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug). Bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met deze verschillende partijen en bijbehorende beleidstukken.

In het plangebied zijn geen belangrijke watergangen aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt wel binnen het 100-jaars aandachtsgebied van drinkwaterwinning Zeist. De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zijn niet in strijd met de bijzondere zorgplicht uit de Provinciale Milieuverordening (PMV) die binnen het 100-jaarsaandachtsgebied geldt.

Verder zal de verharding op het terrein niet toenemen. Het plangebied is momenteel geheel verhard en bebouwd. In de nieuwe ontwikkeling zijn woningen met ruime voor- en achtertuinen voorzien. Aangenomen mag worden dat de hoeveelheid verharding daardoor zal afnemen.

In het plan wordt het hemelwater niet aan het riool gekoppeld, maar wordt gescheiden en geïnfilteerd in de bodem. Hiervoor komt in de achtertuinen en infiltratie unit te staan.

De woningen worden met een ondergrondse kruipruimte gerealiseerd. Kelders en andere ondergrondse ruimten zijn niet voorzien.

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

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 beekdal 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	Ja	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is wel gelegen in een 100-jaarsaandachtsgebied. Om vervuiling van bodem en grondwater te voorkomen worden uitsluitend duurzame (niet uitlogende) materialen gebruikt.
Volksgesondheid	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.

Ten behoeve van de watertoets zal het voorontwerp bestemmingsplan voor commentaar naar het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden worden gezonden. Te zijner tijd zal in het ontwerp bestemmingsplan verslag worden gedaan van dit overleg.

5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;

- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Ook is het plangebied niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

Categorie 1 algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).

Categorie 2 soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Categorie 3 zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan **alle** volgende criteria:

én - er sprake is van een in de wet genoemd belang

én - er geen alternatieven zijn

én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 7 nieuwbouwwoningen. Een rij van 4 woningen langs de Mr. H. Marsmanstraat en een rij van 3 woningen langs de Dwarsweg. Op het terrein staan een vooroorlogse bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw, met bijbehorend parkeerterrein. Deze bebouwing zal gesloopt worden. Het plangebied is dus reeds geheel bebouwd en verhard. Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijke gebied van de kern Zeist. Het plangebied is geheel omgeven door bestaande bebouwing en verschillende wegen, waardoor het geïsoleerd is gelegen ten opzichte van groene gebieden. Ook is het plangebied jarenlang intensief gebruikt door een autoschadebedrijf. Gelet op deze gegevens worden er geen beschermde soorten verwacht in het plangebied.

Op 26 en 27 mei 2010 is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd door 'Zoon' bureau voor ecologie'. Het plangebied is in de late avond (23.00 uur) en de vroege ochtend (3.30 uur) bezocht met een 'batdetector'. Daarbij zijn geen vleermuizen, broedvogels of andere beschermde soorten aangetroffen. Derhalve vormt de Flora en faunawet geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

5.8 Archeologie (en cultuurhistorie)

Algemeen

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. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Door de ratificatie van het Verdrag van Valletta verplichtte Nederland zich het gedachtegoed van het verdrag in de Nederlandse wetgeving te implementeren. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Doel van deze wet is behoud en beheer van de aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie in relatie tot het plangebied

De gemeente Zeist is in het bezit van een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het doel van deze kaart is om inzicht te geven in de verwachtingskansen voor archeologische vondsten en daar het beleid op af te stemmen. Het terrein ligt geheel in een zone van lage archeologische verwachting. Voor plangebieden kleiner dan 10 hectare zijn geen voorwaarden in de kaart opgenomen. Wel dient men amateurs de gelegenheid te bieden om archeologische waarnemingen te doen bij het grondverzet. Ondanks de zeer geringe kans op archeologische vondsten is het mogelijk dat zij op deze plek aangetroffen worden. Mocht dit het geval zijn dan dienen de archeologische waarden te worden gemeld aan het bevoegd gezag.

Voor de planlocatie is ook een archeologische quickscan uitgevoerd (Quickscan Archeologie Dwarsweg 2 en 4 te Zeist, Hamaland Advies, 28 januari 2010), deze quickscan is opgenomen in de bijlagen. De conclusie van deze quickscan is dat er geen onderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede uit de beleidsadvieskaart (geel en lichtgeel = lage archeologische verwachting, lichtgroen = middelhoge archeologische verwachting).

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

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

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in bijgevoegde tabel.

Categorie	Minimale Afstand
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-publicatie ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Is de werkelijke afstand kleiner dan de

richtafstand uit de VNG-publicatie dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden dat kan worden afgeweken van de richtafstand.

Wet milieubeheer

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de milieuvergunning zijn specifieke regels voor een specifiek bedrijf opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige bestemmingen. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB).

Een bedrijf kan op grond van zijn milieuvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten.

Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Uit de gegevens van de Milieudienst blijkt dat er op korte afstand van het plangebied twee bedrijven zijn gevestigd. Aan de Dwarsweg 2A is het bedrijf Vankel gevestigd. Vankel is een kleine handelonderneming (import- en verkoop van houtbewerkingsmachines en gereedschappen). De afstand tussen dit bedrijfje en de grens van het plangebied bedraagt ongeveer 3 meter. Het betreft hier echter uitsluitend opslag. Het bedrijf zelf is gevestigd aan de Korte Bergweg in Huis ter Heide. Vanwege de beperkte omvang van de gebouwen en het kavel zijn hier ook niet veel wezenlijk zwaardere bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Aan de Dwarsweg 11a is een supermarkt gevestigd (Hoogvliet). De afstand tussen de supermarkt en de grens van het plangebied bedraagt ongeveer 10 meter. Het betreft hier een buurtsupermarkt die een belangrijk deel van zijn klandizie is aangewezen op omwonenden. Nieuwe woningen met extra bewoners en potentiële klanten zullen geen belemmeringen voor Hoogvliet opleveren. Tegelijkertijd is het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd. Het verkeer van en naar de supermarkt gaat via de Dwarsweg voor de nieuwe woningen langs. Ten behoeve van de bezoekers aan Hoogvliet zijn naast de supermarkt voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Hooguit op spitsmomenten zal af en toe niet gelijk voldoende parkeerruimte beschikbaar zijn. Voor de woningen zijn echter parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

5.10 Duurzaamheid

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.

Voor nieuwe woningen geldt op dit moment een EPC van maximaal 0,8. Vanaf 2011 wordt dit aangescherpt naar 0,6.

Gemeentelijk beleid

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3. heeft de Gemeente Zeist haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2011 "Milieu op de kaart", dat in november 2008 door de Raad is vastgesteld. Hierin zijn per gebiedstypen doelen gesteld aan de EPC, EPL en GPR-score van nieuwbouw projecten. De eisen zijn per gebiedstype vastgesteld. De Dwarsweg valt onder het kwaliteitsprofiel van gebiedstype "Woonwijken". De bijbehorende ambities zijn opgenomen in tabel 2. Bij de kwaliteitsprofielen wordt onderscheidt gemaakt in de basiskwaliteit en gebiedsambitie. De basiskwaliteit komt overeen met de bestaande situatie of het wettelijke niveau en de gebiedsambitie komt overeen met het gewenste duurzaamheidsniveau van de gemeente Zeist.

Ambities uit het milieubeleidsplan 2008 tot 2011 van Zeist

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPL (energieprestatie wijk)	7 – 8	9 – 10
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	75% verscherpte EPC
Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50 % verscherpte EPC	Energieneutraal (EPC = 0)

Het beleid schrijft het gebruik van het instrument GPR Gebouw bij nieuwbouwprojecten voor.

Situatie

Het projectgebied van de Dwarsweg in Zeist valt onder het gebiedstype "Woonwijken". De kwaliteitseisen voor duurzaamheid (energie en duurzaam bouwen) voor dit kwaliteitsprofiel zijn weergegeven in het kwaliteitsprofiel voor woonwijken dat hieronder is opgenomen. De kwaliteitseisen zijn opgesplitst in de basiskwaliteit en de gebiedsambitie. De basiskwaliteit beschrijft de kwaliteit zoals deze op dit moment in het gebied aanwezig is, en sluit aan op het wettelijke vereiste. De gebiedsambitie is de kwaliteit die de gemeente na streeft.

Kwaliteitsprofiel woonwijken

Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebiedsambitie
Geluidskwaliteit	Geluidsbelasting	Rustig	idem
	Wegverkeer	44 – 48 dB	idem
	Bedrijven	50 dB(A)	45 dB(A)
	Rail	51 - 55 dB	idem
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	30 – 35 µg/m ³	25 – 30 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	28 -30 µg/m ³	26 -28 µg/m ³
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	Midden 10 ⁷ – 10 ⁸	Hoogst ≤ 10 ⁸
	Groepsrisico	Hoog 0,1 – 0,3 x OW	Hoogst < 0,1 x OW
Langzaam verkeer	Dichtheid fietsnetwerk	Redelijk fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 300m en secundaire op 150m	Fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 200m en secundaire op 150m
	Collectieve fietsenstallingen	Bepert aanbod stallingen	Voldoende stallingen overdekt
Autoverkeer	Parkeerregime	75-100% openbare weg	75% geconcentreerd of in gebouwde voorziening, 25% openbare weg
Openbaar vervoer	Halteafstand en frequentie	Autowijk Bushalte op max. 600m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal	Buszone Bushalte op max. 300m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal
Klimaat en energie	Energieprestatie wijk (EPL)	EPL 7 – 8 Actief: CO ₂ reductie 15 – 25 %	EPL 9 – 10 Innovatief: CO ₂ reductie 80 - 100 %
	Energieprestatie woning (EPC)	10% verscherpte EPC Actief: CO ₂ reductie 10 %	75% verscherpte EPC of energie neutraal Innovatief: CO ₂ reductie 75 %
	Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50% verscherpte EPC Voorlopend: CO ₂ reductie 50 %	Energie neutraal Innovatief: energie neutraal
Duurzaam bouwen	GPR bouw	Voldoende Woningen 6,0 – 7,0 Winkels en kantoren 6,0 – 7,0	Goed Woningen 8,0 – 8,5 Winkels en kantoren 7,5 – 8,0
Groen en ecologie	Ecologische waarde	Groen dat behaagt. Ruimte voor gebruiksgroen en beperkt ecologisch groen	idem
Waterkwaliteit	Belevingswaarde	Water dat behaagt: waterkwaliteit onder MTR	Water dat leeft: kwaliteit rond VR
	Natuurvriendelijke oevers	30 -50%	> 50%
Waterkwantiteit	% afgekoppeld oppervlak	60 – 100 % (zie ook afkoppelplan 2008)	idem
Bodem	Bodemkwaliteit	Klasse wonen	idem

Kwaliteitsprofiel woonwijken (bron: milieubeleidsplan gemeente Zeist)

Het bouwplan:

De volgende onderwerpen zijn al besproken in de voorgaande paragrafen:

- Geluidskwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Autoverkeer;
- Groen en ecologie;
- Waterkwaliteit;
- Waterkwantiteit;
- Bodem.

Langzaam verkeer

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn fietsverbindingen aanwezig.

Openbaar vervoer

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn twee bushaltes gelegen.

Duurzaam bouwen

Het bouwplan zal vanzelfsprekend voldoen aan de wettelijke vereisten betreffende de energiecoëfficiënt en zal voldoen aan de gewenste basiskwaliteit. In het kader van de bouwplanontwikkeling zal door de opdrachtgever onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden van het behalen van het gewenste ambitieniveau van de gemeente Zeist, namelijk een extra beperking van het niveau met 75% dan wel energieneutraal.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2008), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot. De kaart is opgesteld conform het SVBP 2008.

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

Het bestemmingsplan "Dwarsweg 2 en 4" is een ontwikkelingsgericht plan. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden aan omwonenden, is er wel gekozen voor een redelijk gedetailleerd bestemmingsplan, met onder meer een bouwvlak waarin de hoofdmassa is toegestaan.

6.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De analoge plankaart en planregels zijn ingericht volgens het SVBP 2008.

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 de uitvoering van werken of werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

In de standaardregels zijn de begripsomschrijvingen en de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2008.

Artikel 3 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.

Artikel 4 Wonen

Voor de nieuwe woningen is één woonbestemming opgenomen waarbinnen de woningen en de bijgebouwen kunnen worden opgericht. Ten behoeve van de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen deze dienen te worden gerealiseerd, dit om bouwen in de rooilijn te waarborgen. Omdat met het plan in beginsel alleen de bouw van rijenwoningen is beoogd is de aanduiding 'aaneengebouwd' [*aeg*] opgenomen. In de planregels zijn de maximale afmetingen van gebouwen en bouwwerken vastgelegd.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 6, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo is opgenomen (gebruik in strijd met een bestemmingsplan). Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Ook voor de afwijkingsregels geldt dat in artikel 7 van de planregels een algemene afwijkingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke afwijkingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen. Bij de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010 is de Wro-ontheffing' veranderd in de 'Wabo-afwijking'.

Artikel 8 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 9 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een herinrichting van de gronden aan de Dwarsweg 2 en 4 mogelijk te maken.

Exploitatieovereenkomst

Het ontwikkelingsplan betreft een particulier initiatief van Boulevard vastgoedontwikkeling. Om het verhaal van eventuele kosten voor de gemeente zeker te stellen, is op 24 januari 2011 een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar afgesloten, met betrekking tot het verhaal van de in artikel 6.2.3 en 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde kosten.

In deze exploitatieovereenkomst zijn de rechten en plichten van gemeente en projectontwikkelaar over en weer vastgelegd. Hier is onder anderen opgenomen dat de projectontwikkelaar op privé terrein de sloop van opstallen en de bodemsanering regelt, het terrein bouw- en woonrijp maakt en achterpaden aanlegt.

Ook is geregeld dat de projectontwikkelaar aanpassingen aan de parkeerplaatsen en de trottoirs uitvoert, onder toezicht van de gemeente.

Tevens zijn afspraken gemaakt omtrent de te realiseren parkeerplaatsen.

Tenslotte is een regeling opgenomen omtrent planschade.

De overeenkomst eindigt met algemene regels omtrent rechten en geschillen. zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst worden afgesloten waarin diverse afspraken worden vastgelegd

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van PM tot PM oktober 2010 ter inzage gelegen voor inspraak. Op 4 oktober 2010 heeft een informatie-avond over de bouwplannen en het bestemmingsplan plaatsgevonden. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Verder is het voorontwerp bestemmingsplan naar de gebruikelijke artikel 3.1.1. Bro-overlegpartners gezonden voor commentaar. Van het Waterschap, de NV Nederlandse Gasunie en de VROM-inspectie is een reactie ontvangen. Het Waterschap heeft aangegeven dat de beoogde ontwikkelingen geen gevolgen voor het watersysteem hebben en dat het Waterschap dan ook een positief wateradvies zal geven.

De Gasunie heeft aangegeven dat zij het plan hebben getoetst aan het toekomstige externe veiligheidsbeleid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Zij concluderen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbij gelegen leiding valt. De leiding heeft derhalve geen invloed op de verdere planontwikkeling.

De Vrom-inspectie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatienota Nationaal Ruimtelijk Beleid.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Dwarsweg 2t/m4 heeft met ingang van 18 november 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen op het plan naar voren gebracht.