

GEMEENTE ZEIST
Nota van Zienswijzen

behorend bij het

Bestemmingsplan Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 06.147

Datum : april 2015

Versie : v3

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
1 REACTIES VOOROVERLEGPARTNERS	4
1.1 Gasunie.....	4
1.2 HHRS De Stichtse Rijnlanden (HDSR), Poldermolen 2 Houten	4
1.3 Provincie Utrecht	4
2 INSPRAAKREACTIES.....	5
2.1 Inspreker 1.....	5
2.2 Inspreker 2.....	11
2.3 Inspreker 3.....	14
2.4 Inspreker 4.....	18
3 AANPASSINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN.....	21
3.1 Aanpassingen n.a.v. de zienswijzen.	21
3.2 Ambtshalve aanpassingen.....	21

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder' heeft met ingang van 12 februari t/m 25 maart 2015 ter inzage gelegen.

In totaal zijn 4 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Het ontwerp bestemmingsplan is ook naar de wettelijke vooroverlegpartners toegezonden. Er zijn 3 reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord door de gemeente in hoofdstuk 2 van deze Nota van Zienswijzen.

1 REACTIES VOOROVERLEGPARTNERS

Zoals genoemd hebben 3 overlegpartners gereageerd. In het navolgende is één en ander verwoord.

1.1 Gasunie

<i>Zienswijze:</i>	Het plan is getoetst en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan zal gereed worden gemaakt voor de vaststelling.

1.2 HHRS De Stichtse Rijnlanden (HDSR), Poldermolen 2 Houten

<i>Zienswijze</i>	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en heeft geen effect op het watersysteem Het plan voldoet aan de belangrijkste voorwaarde nl. 'het standstill principe'. Dit houdt in dat door het plan er geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan zal gereed worden gemaakt voor de vaststelling.

1.3 Provincie Utrecht

<i>Zienswijze</i>	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan zal gereed worden gemaakt voor de vaststelling.

2 INSPRAAKREACTIES

2.1 Inspreker 1

<i>Zienswijze:</i>	<p>1. Planproces Het plan betreft een transformatie van een bedrijvenlocatie in een woningbouwlocatie passend in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Voor dit plan is al eerder een bouwvergunning (2009) en een kapvergunning (2008) afgegeven. Voor zover de kapvergunning in stand is gelaten zijn de betreffende bomen inmiddels gekapt. De plannen voor de bouw van dit nieuwe woongebiedje liggen al enige tijd stil. Mede gezien de moeizaam verlopende besluitvorming. De grond ligt al enige tijd braak en er vindt spontaan de ontwikkeling van ruigtekruiden en bosvorming plaats (o.a. berk en grove den). Het aangepaste plan voorziet in de bouw van 42 grondgebonden woningen. Ook was in het voorontwerp ruimte gereserveerd voor de aanleg van een voetgangers- en fietstunnel onder het spoor. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is uiteindelijk de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een voetgangers en fietserstunnel onder het spoor uit het plan geschrapt.</p> <p>2. Procedurele aspecten Het oorspronkelijke bouwplan is aangepast n.a.v. het voornemen van de gemeente om een tunnel onder het spoor aan te leggen, ter hoogte van het oostelijke deel van het plangebied. Er bestaat nog onduidelijkheid omtrent de veiligheid en de mogelijke aantasting van het groen. Om deze reden dient het voorliggend bestemmingsplan te worden aangehouden.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>De aanleg van een fiets- en voetgangerstunnel is in het planproces één van de bepalende factoren geweest. De aangepaste woningbouwplannen voor het voormalige Overtoomterrein zijn echter niet afhankelijk van het wel of niet doorgaan van de fiets- en voetgangerstunnel. Als de tunnel er komt voorziet het onderhavige bestemmingsplan in afdoende mogelijkheden voor een goede en verkeersveilige inpassing door ter plaatse van de beoogde aansluiting ruime verkeers- en groenbestemmingen te leggen. Maar ook als de tunnel er niet komt voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een goede ontsluiting van de beoogde nieuwe woonbuurt. Er is derhalve geen noodzaak om het onderhavige bestemmingsplan aan te houden tot er meer duidelijkheid is over de fietstunnel. Aan de belangen bij het voortzetten van de beoogde woningbouw komt in dit geval dan ook meer gewicht toe.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	<p><i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>

<i>Zienswijze:</i>	3. Inhoudelijke aspecten N.a.v. een eerdere inspraakreactie heeft de ontwikkelaar een nieuw akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Volgens de nota van beantwoording wenst men niet tegemoet te komen aan de ingebrachte bezwaren m.b.t. de ligging van het plangebied nl. in de nabijheid van de EHS. Reclamant geeft aan de eerder ingebrachte bezwaren in deze als herhaald te beschouwen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze bezwaren worden hierna per onderdeel beantwoord. Voor het overige zij verwezen naar de beantwoording in de Nota van Inspraak en art. 3.1.1. Bro-vooroverleg.
<i>Conclusie:</i>	Zie hierna conclusies onder de verschillende onderdelen.
<i>Zienswijze:</i>	<p><u>Akoestisch onderzoek</u> Mede door een eerder ingebrachte inspraakreactie, is het akoestisch onderzoek alsnog geactualiseerd.</p> <p>Het is duidelijk dat de locatie alleen kan worden ontwikkeld als daarvoor een hogere waarde-procedure wordt gevoerd en er een groot aantal specifieke maatregelen worden genomen. W.o. de realisatie dove gevels op de tweede verdieping van bepaalde woningen. In hoofdstuk 9 is sprake van 6 gevels uit het kaartje in bijlage 5 zou het mogelijk om 7 gevels gaan.</p> <p>Op basis van herziene verkeersgegevens van de Paduaweg en de Tolhuislaan zijn nieuwe geluidsberekeningen uitgevoerd betreffende het wegverkeer. Hierbij wordt geconcludeerd dat 'alle woningen vanwege het wegverkeer een geluidsluwe gevel hebben'. Ook is aangegeven dat daar waar vanwege railverkeer sprake is van een geluidsluwe gevel, deze dat ook voor het wegverkeer is, en wordt geconcludeerd dat het geluid ten gevolge van het wegverkeer voor het plangebied geen extra belemmeringen oplevert.</p> <p>Volgens hoofdstuk 5.3 van het akoestisch onderzoek hebben alle woningen op de begane grond kennelijk een geluidsluwe gevel, maar op de verdiepingen ontbreekt deze kennelijk bij een aantal woningen, terwijl volgens de berekeningen ook op de verdiepingen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De SMZ vraagt zich af voor welke woningen nu wel of niet van een algehele geluidsluwe gevel sprake is?</p> <p>Ook zijn er zogenaamde cumulatieve berekeningen t.g.v. het railverkeerslawaai uitgevoerd. Hierbij valt op dat op meer rekenpunten de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, dan die alleen op de berekeningen t.g.v. het railverkeer zijn gebaseerd (zie met name ook de rekenpunten 109 en 110). De vraag is dan ook of dat dan geen consequenties heeft voor de eventuele noodzakelijke maatregelen (vergelijk ook</p>

	de uitspraken van de Raad van State inzake het Stationsgebied Driebergen-Zeist).																														
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Wat betreft het aantal dove gevels: In de tekst van paragraaf 5.1 en de conclusie staat dat het om zes woningen gaat waar dove gevels noodzakelijk zijn, niet dat er zes dove gevels noodzakelijk zijn. Het aantal dove gevels is inderdaad 7, bij één woning zijn twee dove gevels noodzakelijk.</i></p> <p><i>Wat betreft de geluidsluwe gevel: De Wet geluidhinder schrijft geen geluidsluwe gevels voor. Dat is een algemene voorwaarde die de gemeenteraad in het gemeentelijke geluidbeleid heeft vastgelegd. Maar in Den Dolder zijn er veel locaties direct aan het spoor gelegen en dat is akoestisch per definitie lastig. In dat geval is akoestisch maatwerk nodig, uiteraard wel in overeenstemming met de Wet geluidhinder (Wgh). Op basis daarvan heeft de gemeenteraad voor het onderhavige bestemmingsplan besloten dat het geluidbeleid voor het plan niet van toepassing is en dat enkel aan de Wet geluidhinder moet worden getoetst. Daarom is dit aspect niet relevant, de Wgh schrijft geen luwe gevels voor. Eén en ander is in het akoestisch onderzoek wel inzichtelijk gemaakt zodat de gemeenteraad daarover ook een verantwoorde beslissing kan nemen. Ook wat betreft cumulatie is heel specifiek naar het plangebied gekeken. Rekenpunten 109 en 110 wijken af omdat voor deze woningen, anders dan in de rest van het plangebied, niet het spoorweglawaai maatgevend is maar het wegverkeerslawaai. Daarom is voor deze rekenpunten ook een specifieke berekening gemaakt. Bij een akoestisch onderzoek is het gebruikelijk om de cumulatie te bepalen voor het spectrum van wegverkeerslawaai. Maar omdat op de schaal van het plangebied spoorweglawaai de belangrijkste geluidsbron is, is in het akoestisch onderzoek de gecumuleerde waarde bepaald voor het spectrum van railverkeer. Voor de twee rekenpunten die worden aangehaald is echter niet zozeer spoorweglawaai relevant, maar wegverkeerslawaai. Daarom is hier gemotiveerd dat het juist is om de gecumuleerde waarde op basis van het spectrum wegverkeer te bepalen. Als voor de twee genoemde rekenpunten de beoordeling wordt gedaan op basis van het spectrum voor wegverkeerslawaai, dan blijkt dat er door de bijdrage van het spoor (afgerond) geen toename is van het geluidsniveau ten opzichte van de Tolhuislaan.</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rail</th> <th>weg</th> <th>cumulatief, railspectrum</th> <th>cumulatief, wegspectrum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>109_A</td> <td>51,84</td> <td>66,00</td> <td>70,84</td> <td>66,07</td> </tr> <tr> <td>109_B</td> <td>56,23</td> <td>65,83</td> <td>70,78</td> <td>66,01</td> </tr> <tr> <td>109_C</td> <td>58,74</td> <td>65,04</td> <td>70,14</td> <td>65,40</td> </tr> <tr> <td>110_A</td> <td>51,47</td> <td>65,99</td> <td>70,82</td> <td>66,05</td> </tr> <tr> <td>110_B</td> <td>55,62</td> <td>65,78</td> <td>70,70</td> <td>65,94</td> </tr> </tbody> </table>		Rail	weg	cumulatief, railspectrum	cumulatief, wegspectrum	109_A	51,84	66,00	70,84	66,07	109_B	56,23	65,83	70,78	66,01	109_C	58,74	65,04	70,14	65,40	110_A	51,47	65,99	70,82	66,05	110_B	55,62	65,78	70,70	65,94
	Rail	weg	cumulatief, railspectrum	cumulatief, wegspectrum																											
109_A	51,84	66,00	70,84	66,07																											
109_B	56,23	65,83	70,78	66,01																											
109_C	58,74	65,04	70,14	65,40																											
110_A	51,47	65,99	70,82	66,05																											
110_B	55,62	65,78	70,70	65,94																											

	110_C	58,27	64,98	70,05	65,31
	<p><i>Kortom, akoestisch is het een lastige situatie, zoals overal elders langs het spoor in Den Dolder (bijvoorbeeld ook het Deltaterrein). Maar met de juiste maatregelen is hier een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk, in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geluidhinder. Extra maatregelen zijn niet nodig.</i></p> <p><i>Wat betreft de uitspraak over het Stationsgebied Driebergen-Zeist, daar ging het er vooral om dat de gemeente de cumulatie niet voldoende in kaart had gebracht en het plan op dat punt moest aanvullen.</i></p>				
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>				
<i>Zienswijze:</i>	<p>EHS Het plan grenst direct aan de EHS en wel de ecologische verbinding tussen Den Dolder en Bilthoven.</p> <p>Vanwege de ligging van het plangebied, direct aan de EHS, is het zg 'nabijheidsbeginsel' niet van toepassing. Desondanks heeft de provincie de gemeenten nadrukkelijk verzocht bij ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS daarmee zorgvuldig rekening te houden.</p> <p>Zolang de kavels/panden langs de Paltzerweg nog niet zijn verworven ter versterking van de ecologische verbinding, moet het noordelijke gedeelte van het plangebied van belang worden geacht voor het functioneren van de gegeven verbinding, m.n. als het om de verplaatsing van kleinere dieren gaat (zoals vleermuizen, boomarter, eekhoorns, hazelwormen, zandhagedis maar ook de das).</p> <p>Reclamanten verzoeken de ecologische functie open te houden en het plan hierop aan te passen. In dat kader zou het mooi zijn om aan de geplande woningen ter hoogte van de Paltzerweg 185-193 een groene bestemming te geven. Dit gedeelte heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd (GD)'. Het deel waar het om gaat valt echter buiten het zg. bouwvlak. Een bestemming 'Groen' zou zondermeer in overeenstemming zijn.</p> <p>De eventuele aanleg van een geluidsscherm ter hoogte van het spoor dat 5m doorloopt binnen de EHS, zal volgens het natuuronderzoek geen significante aantasting van de EHS met zich meebrengen. Mede omdat het spoor zelf al als een barrière functioneert.</p> <p>Reclamant is van mening dat dit geen reden kan zijn om op zo een smalle zone een extra barrière toe te voegen en dat van een verdere aantasting van de EHS moet worden afgezien.</p>				
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Het verzoek om de huizenblokken en de weg langs de</i>				

	<p><i>westgrens van het plangebied (achter Paltzerweg 185-193) weg te laten en te vervangen door een groenbestemming, kan niet worden gehonoreerd. Daarmee zou worden vastgehouden aan het nabijheidsbeginsel of de externe werking van de EHS, op grond waarvan ook ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS in beginsel niet toelaatbaar zijn. Dat is expliciet geschrapt uit het EHS-beleid.</i></p> <p><i>Dat neemt niet weg dat wel rekening is gehouden met de nabijheid van de EHS. Het aantal woningen (en daarmee de intensiteit van het gebruik van dit gebied) is fors teruggebracht van 76 naar maximaal 42 woningen. Verder zijn de huizenblokken met de groene achtertuinen naar de EHS gericht en zullen de straten met bomen worden ingericht die bijvoorbeeld voor vleermuizen van belang kunnen zijn.</i></p> <p><i>Relevant is verder nog dat het plangebied thans geheel, dus ook tot aan de westelijke perceelsgrens met de EHS, de bestemming 'Gemengd' heeft en vrijwel tot die grens bebouwd en nagenoeg geheel tot op die erfgrans verhard is geweest, en dat het thans voorliggende bestemmingsplan en bouwvlak beoogt hier achtertuinen aan te laten grenzen, die een groenere invulling mogelijk maken. Daarmee vormt het plan een duidelijke verbetering in relatie tot de EHS.</i></p> <p><i>Wat betreft het geluidscherm is een afweging gemaakt tussen het woon- en leefklimaat, stedenbouwkundige uitgangspunten (scherm langs het spoor en niet haaks op het spoor langs de achtertuin) en de EHS. Nu er volgens het ecologische onderzoek geen significante effecten op de EHS zijn te verwachten, komt er meer gewicht toe aan de andere belangen.</i></p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p><i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p><i>FFW</i></p> <p><i>Het betreffende terrein ligt al enige tijd braak. Er heeft zich ter plaatse een rijke kruidenvegetatie ontwikkeld en op bepaalde plekken vindt bosvorming plaats. Dit maakt het bijzonder geschikt voor o.a. vlinders, hazelworm, levendbarende hagedis en de zandhagedis. Ook heeft het gebied een functie als foerageergebied en mogelijk ook als vaste-/migratieroute voor vleermuizen.</i></p> <p><i>De conclusie van het uitgevoerde natuuronderzoek is, dat het gebied voor bepaalde soorten vleermuizen een beperkte functie als foerageergebied heeft. Er wordt niet verwacht dat door het wegvallen van deze functie de vereiste gunstige staat van instandhouding op lokaal niveau negatieve effecten ondervindt.</i></p> <p><i>Bij ontwikkelingen dient wel rekening te worden gehouden met de algemene voorwaarden uit de FFW.</i></p> <p><i>Inmiddels is ook niet uit te sluiten dat de das in het gebied voorkomt, althans het gebied gebruikt om te migreren. De soort is gesignaleerd op de Reelaan. Wellicht dat een nadere aanvulling op het nader onderzoek nodig is.</i></p>

<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Er is herhaald ecologisch onderzoek gedaan, ook naar het voorkomen van de das. Daar zijn geen sporen van aangetroffen en gelet op de bestaande menselijke activiteiten in het gebied liggen verblijfplaatsen van de das in dit gebied ook niet voor de hand. De ecologische verbindingsmogelijkheden blijven ter plaatse van de EHS in stand. Dat neemt niet weg dat ook bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal worden gewerkt overeenkomstig het bepaalde in de FFW.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<i>Groen Gesteld was dat het om een bouwplan met een groene invulling zou gaan. Echter de beschikbare grond in het plan is volledig verkaveld; feitelijk gaat het alleen om de bij de woningen behorende tuinen. Van openbaar groen is nauwelijks sprake. Bij de tuinen aan de zijde van de Tolhuislaan, is nauwelijks sprake van een voortuin. Reclamanten adviseren om in het plan aan te geven hoe invulling wordt gegeven aan de herplantplicht van de inmiddels al gekapte 28 bomen. Hierdoor kan worden gezien hoe ecologische relaties met aangrenzende natuur kunnen worden versterkt.</i>
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Uitgangspunt voor beoordeling dient onder meer de feitelijk bestaande geweest zijnde situatie (bedrijfsgebouwen en –terrein van Overtoom) en het geldende bestemmingsplan te zijn. Toen Overtoom hier gevestigd was, was het terrein voor ongeveer tweederde bebouwd en voor het overige deel verhard. Alleen in het zuidwesten was een groenstrook. Het geldende bestemmingsplan laat dat nog steeds toe. Het woningbouwplan, met voor- en achtertuinen, straatbomen en de mogelijkheid voor een groene talud bij de tunnel vormt een duidelijke vergroening van het gebied. Voortuinen van drie meter diep zijn tegenwoordig in een dorps setting niet ongebruikelijk. Ook in Den Dolder. Zie onder meer de nieuwbouwuurt tussen de Mevrouw Inden-Reisslaan en de Dr. Van der Hoevenlaan. Voorts draagt een iets naar voren geschoven positie van de beide woningen aan de Tolhuislaan bij aan de herkenbaarheid en vindbaarheid van de nieuwe woonbuurt. In het stedenbouwkundige plan voor de woonbuurt is voorzien in beplanting met straatbomen.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>

<i>Zienswijze:</i>	<i>Bodem</i> Op de locatie komt ook bodemverontreiniging voor. De sanering is reeds opgestart, ook wordt een monitoringsprogramma uitgevoerd. Het blijft echter onduidelijk of de locatie al door de provincie is vrijgegeven. Vraag is of de aanwezige restverontreiniging het bouwplan toch niet in de weg staat.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>In de Wabo (artikel 6.2c) is geregeld dat geen gebruik van een omgevingsvergunning voor het verrichten van bouwactiviteiten kan worden gemaakt, zolang er geen duidelijkheid is over de bodemsanering. De sanering is in uitvoering. Bouwactiviteiten zijn pas mogelijk als de locatie door het bevoegde gezag is vrijgegeven. Inmiddels is de locatie door het bevoegde gezag vrijgegeven voor woningbouw. De restverontreiniging van grondwater zit op een voor contact veilige diepte van meer dan 4,5 meter en is gedurende de onderzoeksperiode stabiel gebleven (eindsituatie stabiel). De komende 5 jaren blijft deze restverontreiniging onder controle. In verband met deze restverontreiniging gelden beperkingen voor de gebruikers van de percelen: grondwateronttrekking is zonder toestemming van het bevoegd gezag niet toegestaan.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	4. Conclusie Vooreerst moet duidelijk zijn welke oplossing wordt gekozen voor de beoogde fietstunnel. Wat de verkaveling betreft moet alsnog worden gekeken naar mogelijke optimalisaties, ook gezien de ligging nabij EHS. Ook blijft de vraag of vanwege het uitgevoerde akoestische onderzoek er voor bepaalde woningen alsnog aanvullende bron-, overdrachts- of ontvangersmaatregelen nodig zijn.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Deze zienswijzen zijn hiervoor beantwoord.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>

2.2 Inspreker 2

<i>Zienswijze:</i>	Reclamanten maken de volgende opmerkingen. – Bouwmassa Het ontwerp is krap van opzet. De massale bouw wordt door de extra goothoogte (7m) en bouwhoogte (10m) extra versterkt. De hoogten dienen te worden afgestemd op de omgeving. Dit betekent een verlaging naar een goothoogte van max. 6m en een max. bouwhoogte van 9m.
--------------------	---

<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>De woningdichtheid is al fors teruggebracht, van 76 woningen naar maximaal 42 woningen. De beoogde woningdichtheid is passend in dit gedeelte van Den Dolder.</i></p> <p><i>De bebouwingsdichtheid van het plangebied bedraagt ca. 34 woningen/hectare. Het direct aangrenzende woongebied tussen Paduaweg en Hezer Engweg bedraagt ca. 27 woningen/ha. Een klein stukje verderop heeft het gebied rond Hezer Engweg-Eekhoornlaan-Hermelijnlaan een dichtheid van eveneens 34 woningen/ha. In Den Dolder-noord heeft bijvoorbeeld de omgeving van de Joh. Van Duurenlaan ook een dichtheid van 34 woningen/ha. Het nieuwe woongebied rond de Meester Willemsenlaan heeft een dichtheid van ca. 32 woningen/ha. Geconcludeerd moet dus worden dat het bouwplan een bebouwingsdichtheid heeft die niet afwijkt van wat zowel in Den Dolder-zuid als verder in Den Dolder voorkomt. Het plan sluit dus geheel aan op de dorps bebouwingsintensiteit van Den Dolder.</i></p> <p><i>De diepte van de voortuinen wijkt niet af van wat in recente nieuwbouwuurten elders in Den Dolder voorkomt. Dus ook in dat opzicht past het plan goed in Den Dolder.</i></p> <p><i>In het straatbeeld en de beleving van een woongebied heeft een hoogteverschil van 1 meter in nok- en goothoogte nauwelijks betekenis, is amper waarneembaar. In een woning is een dergelijk hoogteverschil voor het gebruik van ruimtes wel van betekenis. De laatste jaren bestaat de behoefte om de hoogte van woonruimtes weer wat groter te maken dan na de oorlog het geval geweest is. Dat de in de omgeving van het plangebied geldende nok- en goothoogtes voor een nuttig gebruik aan de krappe kant zijn, blijkt wel uit de zeer grote hoeveelheid dakkapellen die in de loop van de jaren op de daken zijn geplaatst, veelal op beide dakvlakken en vaak zelfs opgetrokken tot de nok, om de kapverdieping toch zinvol te kunnen gebruiken. Er is dan ook geen reden om de voorgenomen nok- en goothoogtes te verlagen.</i></p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p><i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>– Geluidshinder</p> <p><i>De eerder voorgestelde (effectieve) raildempers zijn in het huidige plan geschrapt. Argumentatie hiervoor is niet gegeven.</i></p> <p><i>Het doortrekken van het geluidsscherm moet langs de EHS worden gerealiseerd en niet in de smalle EHS zone.</i></p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>De raildempers zijn ingebracht bij het vorige plan voor 76 woningen. Dat plan is nu niet meer aan de orde. Het aantal woningen is fors terug gebracht. Er ligt nu een plan voor veel minder woningen (maximaal 42). De geluidmaatregelen, in de vorm van o.m. een geluidsscherm, zijn daarop afgestemd en in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geluidshinder.</i></p> <p><i>Wat betreft het geluidsscherm is een afweging gemaakt tussen het woon- en leefklimaat, stedenbouwkundige uitgangspunten (scherm langs het spoor en niet haaks op het spoor langs de</i></p>

	<i>achtertuin) en de EHS. Nu er volgens het ecologische onderzoek geen significante effecten op de EHS zijn te verwachten, komt er meer gewicht toe aan de andere belangen.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<p>– Inpassing huidige bebouwing. Woningen grenzend aan de Tolhuislaan.</p> <p>Bij het inplannen van de 2 onder 1 kapwoningen is onvoldoende rekening gehouden met de omgeving. Ze staan te dicht bij de weg en te dicht bij naastgelegen woning.</p> <p>De garages bij de woningen staan nu ingetekend buiten het bouwvlak. Dit betekent dat de bebouwing minder dan 6m van de naburige woning staat en dat er bomenkap vereist is.</p> <p>Het heeft ook een nadelig effect op de parkeerruimte in de wijk.</p> <p>Al de bezwaren kunnen worden opgelost door het bouwblok te draaien.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Het geldende bestemmingsplan laat langs de Tolhuislaan deels bebouwing tot op twee meter afstand uit de erfgrans toe, bij een bouwhoogte van 9 meter. Verder komen in de omgeving veel verschillende afstanden tot de voorerfgrans voor, zelfs bij naast elkaar gelegen woningen. De situering van de bebouwing in het plan wordt derhalve als passend gezien.</i></p> <p><i>Het bouwplan voorziet geheel in de ervoor benodigde parkeerbehoefte en tast de parkeerbehoefte van de omringende buurt niet aan.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<p>– Parkeerplaatsen</p> <p>Verzoek om aan te geven waar de parkeerplaatsen komen en hoe tot het gestelde aantal is gekomen. Op de tekening is dat niet goed te zien.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Voor het plangebied worden de volgende parkeernormen gehanteerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 24 woningen in middencategorie x 1,9 = 45,6 ○ 18 woningen in duurdere categorie x 2,1 = 37,8 <p><i>Totaal: 83,4 (afgerond 84)</i></p> <p><i>In de openbare ruimte zijn er 51 parkeerplaatsen voorzien en op eigen terrein (op de oprit en in de garage) in totaal 33 parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Op de beoogde verkaveling is dat per woning aangegeven. Deze verkaveling met parkeerplaatsen is als bijlage achter het bestemmingsplan opgenomen. Op www.ruimtelijkeplannen.nl kan dit worden ingezien en kan ook worden ingezoomd zodat de situering van de beoogde parkeerplaatsen duidelijk wordt.</i></p>

<i>Conclusie:</i>	<i>De vragen van reclamanten zijn beantwoord.</i>
<i>Zienswijze:</i>	– Speelruimte Verzoek om aan te geven waar het plan voorziet in extra speelruimte.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Volgens het gemeentelijke beleid is voor een buurtje met slechts 42 woningen geen aparte speelvoorziening nodig. Bovendien gaat het hier om een buurtje zonder doorgaand verkeer, waardoor ook gewoon op straat gespeeld kan worden.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De vragen van reclamanten zijn beantwoord.</i>
<i>Zienswijze:</i>	– Wateroverlast huizen aan de Tolhuislaan Vraag is hoe de problemen met wateroverlast en de riolering opgelost gaan worden.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Over het rioleringsplan vindt nog overleg plaats met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Omwonenden zullen hierover bij de uitvoering van het bestemmingsplan worden geïnformeerd.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>

2.3 Inspreker 3

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamant maakt namens cliënten de volgende opmerking.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn veel woningen geprojecteerd op een relatief klein stuk grond. Gevolg is dat de woningen erg dicht op de weg komen te liggen. • Er is geen sprake van voortuinen. • De geplande woningen zijn (1m) hoger dan de omliggende woningen waardoor de bouwmassa sterk toeneemt. • Er is geen speelruimte voorzien. • De ingetekende groenstrook moet waarschijnlijk gebruikt worden voor de fietstunnel. • De groenstrook is nu zo gelegen dat het een goede aansluiting op de Paduaweg verhindert. • Vraag is of de ruime afwijkingsmogelijkheid van 3 meter voor het verkeer in art. 10 daarvoor ingezet moet worden.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>De woningbouwdichtheid in het plangebied is al fors teruggebracht, van 76 woningen naar maximaal 42.</i></p> <p><i>De bebouwingsdichtheid van het plangebied bedraagt ca. 34 woningen/hectare. Het direct aangrenzende woongebied tussen Paduaweg en Hezer Engweg bedraagt ca. 27</i></p>

woningen/ha. Een klein stukje verderop heeft het gebied rond Hezer Engweg-Eekhoornlaan-Hermelijnlaan een dichtheid van eveneens 34 woningen/ha. In Den Dolder-noord heeft bijvoorbeeld de omgeving van de Joh. Van Duurenlaan ook een dichtheid van 34 woningen/ha. Het nieuwe woongebied rond de Meester Willemsenlaan heeft een dichtheid van ca. 32 woningen/ha. Geconcludeerd moet dus worden dat het bouwplan een bebouwingsdichtheid heeft die niet afwijkt van wat zowel in Den Dolder-zuid als verder in Den Dolder voorkomt. Het plan sluit dus geheel aan op de dorpse bebouwingsintensiteit van Den Dolder.

De diepte van de voortuinen wijkt niet af van wat in recente nieuwbouwbuurtens elders in Den Dolder voorkomt. Dus ook in dat opzicht past het plan goed in Den Dolder.

In het straatbeeld en de beleving van een woongebied heeft een hoogteverschil van 1 meter in nok- en goothoogte nauwelijks betekenis, is amper waarneembaar. In een woning is een dergelijk hoogteverschil voor het gebruik van ruimtes wel van betekenis. De laatste jaren bestaat de behoefte om de hoogte van woonruimtes weer wat groter te maken dan na de oorlog het geval geweest is. Dat de in de omgeving van het plangebied geldende nok- en goothoogtes voor een nuttig gebruik aan de krappe kant zijn, blijkt wel uit de zeer grote hoeveelheid dakkapellen die in de loop van de jaren op de daken zijn geplaatst, veelal op beide dakvlakken en vaak zelfs opgetrokken tot de nok, om de kapverdieping toch zinvol te kunnen gebruiken. Er is dan ook geen reden om de voorgenomen nok- en goothoogtes te verlagen.

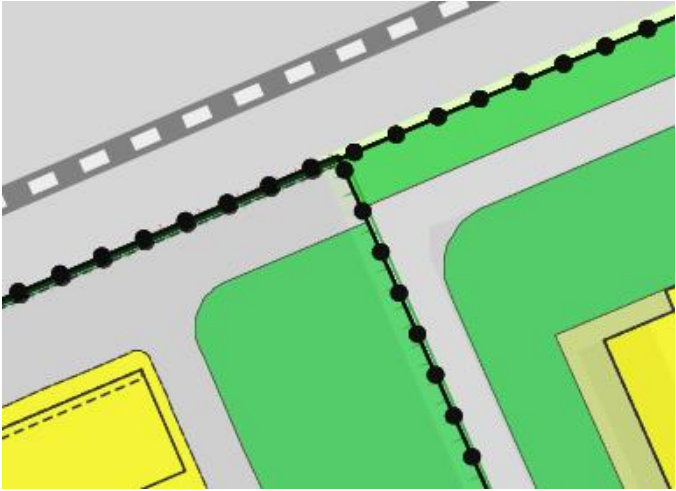

Volgens het gemeentelijke beleid is voor een buurtje met slechts 42 woningen geen aparte speelvoorziening nodig. Bovendien gaat het hier om een buurtje zonder doorgaand verkeer, waardoor ook gewoon op straat gespeeld kan worden.

In dit bestemmingsplan is geen besluitvorming over de fietstunnel opgenomen. Het bestemmingsplan maakt de fietstunnel niet mogelijk.

Als de groenstrook nodig is voor de aanleg van de fietstunnel, komt de gemeente opnieuw bij alle omwonenden en andere belanghebbenden terug met een nieuwe planologische procedure en kan dit punt ter discussie worden gesteld. Het huidige plan voorziet enkel in een groenbestemming en niet in een fietstunnel.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de begrenzing van de bestemmingen Verkeer en Groen aangepast om een goede aansluiting van de beoogde ontsluiting op de Paduaweg mogelijk te maken, inclusief de ter plaatse beoogde langs parkeerplaatsen.

Daarbij is een ruime verkeersbestemming gehanteerd om enige flexibiliteit bij de uitwerking en het aanleggen van parkeerplaatsen te behouden. Mocht er na realisatie van de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen nog ruimte zijn voor het aanleggen van groen, dan biedt de gekozen bestemming Verkeer hiervoor de mogelijkheid (andersom: een

	<p><i>groenbestemming biedt geen ruimte voor verkeer en parkeren).</i></p>  <p><i>Kaartfragment ontwerp bestemmingsplan.</i></p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p><i>Naar aanleiding van deze zienswijze is de verbeelding op een onderdeel aangepast. De begrenzing van de Verkeersbestemming en de Groenbestemming zijn zodanig aangepast dat een goede aansluiting van de ontsluitingsweg op de Paduaweg is verzekerd, inclusief de ter plaatse beoogde langs parkeerplaatsen.</i></p>  <p><i>Kaartfragment vast te stellen bestemmingsplan.</i></p>
<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>De bebouwing van het bouwblok aan de Tolhuislaan is erg dichtbij het huis van cliënten geprojecteerd. De garages die buiten het bouwvlak toegelaten zijn, komen tot dichtbij de erfgrens. Cliënten vinden dit onwenselijk. Reclamanten doen de volgende aanbevelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een bepaling opnemen dat (bij)gebouwen op 3 meter van de erfgrens moeten blijven; • het bouwblok aan de Tolhuislaan draaien; hiermee wordt de afstand van de woning tot de nieuwe bebouwing groter

	en het bouwblok sluit beter aan op de overige bebouwing in het bouwplan.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>De woning van de indieners van de zienswijze is de voormalige dienstwoning van Overtoom en ligt in het – nog steeds – geldende bestemmingsplan in het bouwvlak van de daarvoor geldende bestemming 'Gemengd', waarin de vestiging van Overtoom mogelijk was en een bedrijfsvestiging nog steeds mogelijk is, tot in elk geval de erfgrens, bij een toegelaten bebouwingshoogte van 9 meter. De bebouwing van Overtoom heeft tot op 2,5 meter van de betreffende erfscheiding gestaan. Het bouwplan vormt een duidelijke verbetering ten opzichte van wat er feitelijk aanwezig is geweest en planologisch thans nog steeds mogelijk is. Om de relatie van het nieuwbouwuurtje met de omgeving te versterken is het gewenst om de woningen aan de Tolhuislaan ook op die straat te oriënteren.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	Leefbaarheid van de nieuwe woonwijk en omgeving. Voor het huizenblok parallel aan het spoor geldt dat er een restverontreinigingspluim in de bodem is. Het is wenselijk om vooraf duidelijkheid te hebben wat voor gevolgen de geplande bebouwing zal hebben op het grondwater en de verspreiding hiervan. Ook de invloed van de extra woningen op de waterafvoer baart reclamant zorgen.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>De bodemverontreiniging op deze locatie wordt gesaneerd ten behoeve van het beoogde gebruik voor wonen. Dat betekent dat de locatie na sanering door het bevoegde gezag moet worden vrijgegeven. In de Wabo is geregeld dat van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten geen gebruik kan worden gemaakt, zolang er onduidelijkheid is over de bodemsanering. Inmiddels is de locatie door het bevoegde gezag vrijgegeven voor woningbouw. De restverontreiniging van grondwater zit op een voor contact veilige diepte van meer dan 4,5 meter en is gedurende de onderzoeksperiode stabiel gebleven (eindsituatie stabiel). De komende 5 jaren blijft deze restverontreiniging onder controle. In verband met deze restverontreiniging gelden beperkingen voor de gebruikers van de percelen: grondwateronttrekking is zonder toestemming van het bevoegd gezag niet toegestaan.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	In akoestisch opzicht zullen de woonomstandigheden in de woningen niet optimaal zijn. Alle specifieke maatregelen die genomen moeten worden genomen, wijzen erop dat het alles behalve rustig zal zijn. De huidige opzet van het plan zal ook zijn weerslag hebben op de verkoopbaarheid van de woningen.

<i>Reactie gemeente:</i>	<i>In het voorgaande bouwplan zou het appartementengebouw inderdaad als geluidscherm hebben gediend. Daartoe zou een voorziening aan het gehele appartementengebouw noodzakelijk zijn. In het nu voorliggende plan gaat het slechts om een enkele gevel, en is het plan akoestisch een duidelijke verbetering. Het appartementengebouw zou overigens door zijn hoogte en de hoofdzakelijk eenzijdige naar het zuiden gerichte oriëntatie qua privacy op gespannen voet hebben kunnen staan met de overige woningen in dat plan, en mogelijk ook met de bestaande woningen. Ook in dat opzicht is het voorliggende plan een verbetering. De woning van reclamanten was bedrijfswoning van Overtoom, en ligt nu in het nog geldende bestemmingsplan naast (en zelfs in) de bestemming "gemengd", waarin een bedrijfsvestiging mogelijk is, tot op de erfgrens, met een bebouwingshoogte van 9 meter. Het thans voorliggende bestemmingsplan beoogt omzetting in grondgebonden woningen. Niet ingezien wordt hoe dat de verkoopbaarheid van de woning negatief zou beïnvloeden.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	Reclamant stelt de vraag of er ook rekening is gehouden met cumulatie van het spoor, het wegverkeer en het geluid van de sportvelden?
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Ja, er is rekening gehouden met de cumulatie van geluid. De cumulatie van spoorweglawaai en wegverkeerslawaai is in het akoestisch onderzoek beoordeeld en levert geen problemen op. De sportvelden zijn in het kader van bedrijven en milieuzonering beoordeeld. Op deze afstand en in combinatie met een geluidscherm langs het spoor vormen de sportvelden geen probleem voor het woon- en leefklimaat. Er is daarom geen reden om de cumulerende bijdrage van de sportvelden nader te beschouwen.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>

2.4 Inspreker 4

<i>Zienswijze:</i>	Reclamanten zijn van mening dat enkele van de eerder gemaakte inspraakreacties cq bezwaren onvoldoende weerlegd zijn.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de Nota van inspraak en artikel 3.1.1. Bro vooroverleg. Hierna zullen de zienswijzen van reclamant die daarop ingaan worden beantwoord.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het</i>

	<i>bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<p><u>Vrijstelling regels</u> De gemeente stelt dat sociale woningbouw niet langer gewenst is vanwege de hoge dichtheden op de locatie. Reclamanten zijn nog steeds van mening dat het alleen bestaan van de wens onvoldoende reden is om de bouwer te laten bouwen in strijd met de regels.</p> <p>Het is ook nog niet zeker of er een fietstunnel komt en dat er alsnog woningen gebouwd mogen worden op dat stuk grond. Hiermee wordt het voordeel dat de bouwer in het huidige plan krijgt nog meer vergroot. Het hele stuk grond zal dan al bebouwd zijn zonder sociale woningbouw.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>De wens alleen is inderdaad niet voldoende. De initiatiefnemer beschikt over een geldende vergunning voor 76 woningen op de onderhavige locatie. Omdat de gemeente hier in de toekomst graag een langzaamverkeerstunnel onder het spoor wil realiseren, heeft initiatiefnemer in overleg met de gemeente grond ingeleverd en zijn bouw- en bestemmingsplan aangepast. Als compensatie daarvoor heeft de Raad besloten om de woningdifferentiatie (verplichting om deels sociale woningen te bouwen) voor deze locatie los te laten.</i></p> <p><i>Het is inderdaad niet de bedoeling om een initiatiefnemer zonder reden te bevoordelen. Daarom is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er maximaal 42 woningen kunnen worden gebouwd. Het plan maakt het niet mogelijk dat in een later stadium alsnog 76 woningen worden gebouwd.</i></p> <p><i>Voor de beoogde fietstunnel zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht, waarover een ieder tijdig zal worden geïnformeerd.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<p><u>Bomen</u> De gemeente heeft in haar beantwoording aangegeven dat als blijkt dat er toch bomen gekapt moeten worden, hiervoor een vergunning zal worden aangevraagd. Reclamanten concluderen hieruit dat door het ontwerp van het plan de bomen niet bijzonder beschermd worden. Reclamanten zijn dan ook van mening dat het plan aangepast moet worden zodat de bomen niet t.z.t. gekapt kunnen worden. Controle achteraf via de vergunning-procedure vinden reclamanten onvoldoende.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Bomen genieten in Zeist bescherming op grond van de 'Bomenverordening'. Zonder omgevingsvergunning voor het kappen mogen bomen niet worden gekapt. Verder genieten (de verblijfplaatsen van) beschermde diersoorten bescherming</i>

	<p><i>in de Flora- en faunawet. Vanuit ruimtelijke overwegingen is er op dit voormalige bedrijfsterrein geen reden om daar nog een vergunningplicht op grond van het bestemmingsplan boven op te leggen. De genoemde bescherming is daarvoor voldoende.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	<p><i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p><u>Groen in de omgeving</u> De gemeente verwijst in haar reactie op het bezwaar dat het plan een te hoge bouwdichtheid heeft, naar een andere locatie in Den Dolder. Reclamanten zijn van mening dat de woningdichtheid net zo hoog is als de dichtbebouwde inmiddels redelijk oude buurten in Den Dolder. Geconcludeerd wordt dat het nieuwe plan zich blijkbaar conformeert aan oude normen. Het argument van een hoge dichtheid op de locatie wordt door de gemeente aangewend om de bouwer vrij te stellen van sociale woningbouw. Het merendeel van de gebieden in Den Dolder hebben een lagere woningdichtheid. De conclusie is dan ook dat het plan de gemiddelde woningdichtheid in Den Dolder verhoogt door op te kleine percelen te grote huizen te plaatsen. Dit past niet in het beleid van de gemeente.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Het nieuwe woongebied rond de Meester Willemsenlaan heeft een dichtheid van ca. 32 woningen/ha. Het plan relateert dus ook aan nieuwe buurten in Den Dolder. Zeker zijn er in Den Dolder ook buurten met lagere woningdichtheid. Van belang is echter of het nieuwe plan past binnen het karakter van Den Dolder, dus binnen de bandbreedte van woningdichtheden in Den Dolder. Er kan niet anders geconstateerd worden dan dat het plan daarbinnen goed past.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	<p><i>De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>

3 AANPASSINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

3.1 Aanpassingen n.a.v. de zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is 1 aanpassing op de verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd.

De begrenzing van de verkeersbestemming en de groenbestemming is zodanig aangepast dat een goede aansluiting van de ontsluiting op de Paduaweg is verzekerd, inclusief de ter plaatse beoogde langs parkeerplaatsen.



Kaartfragment vast te stellen bestemmingsplan.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan zijn, behalve enkele technische en tekstuele aanpassingen, geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.