

**Bestemmingsplan
Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder,
Gemeente Zeist**

Toelichting

VASTGESTELD

LBP|SIGHT B.V.
M.I. Huizer Msc
mr. P. de Vries
Nieuwegein, 22 juli 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet en inhoud plan	7
2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Historie	9
2.2	De omgeving	9
3	Planbeschrijving.....	11
3.1	Het project.....	11
3.2	Stedenbouwkundige inpassing	13
3.3	Verkeer en parkeren	13
3.3.1	Beleid	13
3.3.2	Toekomstige situatie	14
4	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid.....	16
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	18
4.2	Provinciaal beleid	18
4.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.....	18
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	19
4.3	Gemeentelijk beleid	21
4.3.1	Structuurvisie Zeist 2020.....	21
4.3.2	Woonvisie 2013-2015	21
4.3.3	Groenstructuurplan	22
4.3.4	Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011	22
4.3.5	Welstandsnota	23
5	Milieu – en omgevingsaspecten	25
5.1	Inleiding.....	25
5.2	M.e.r.	25
5.3	Geluid.....	25
5.3.1	Wettelijk kader.....	26
5.3.2	Beoordeling verkeerslawaai	26
5.3.3	Beoordeling industrielawaai	28
5.4	Luchtkwaliteit.....	28
5.4.1	Beleidskader	28
5.4.2	Beoordeling	29
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	31

5.5.1	Beoordeling	32
5.6	Externe veiligheid.....	33
5.6.1	Wettelijk kader en beleid	33
5.6.2	Beoordeling externe veiligheid	34
5.7	Bodemkwaliteit	35
5.7.1	Wettelijke kader	35
5.7.2	De situatie	36
5.8	Ecologie	37
5.8.1	Wettelijk kader.....	37
5.8.2	Toetsing Gebiedsbescherming	38
5.8.3	Toetsing Soortenbescherming	39
5.9	Watertoets.....	40
5.9.1	Beleidskader	40
5.9.2	Waterhuishouding	41
5.9.3	Watertoetsproces	43
5.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	44
5.11	Kabels en Leidingen	45
5.12	Duurzaamheid.....	46
6	Juridische planbeschrijving.....	48
6.1	Inleiding	48
6.2	De verbeelding	48
6.3	De planregels	48
6.4	Nadere toelichting regels	49
7	Economische uitvoerbaarheid.....	51
7.1	Algemeen	51
7.2	Grondexploitatie	51
8	Procedure.....	52
8.1	Inspraak	52
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	52
8.3	Zienswijzen	52
8.4	Vaststellingsfase	53

Bijlagen

- Bijlage I Impressie stedenbouwkundig plan
- Bijlage II Parkeerbeleidsnota
- Bijlage III Akoestisch onderzoek
- Bijlage IV Onderzoeken ecologie
- Bijlage V
- Nota Beantwoording Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro Overleg
- Bijlage VI Nota van Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie Tolhuislaan 47- 49 in Den Dolder 42 grondgebonden woningen te ontwikkelen. De bebouwing die voorheen in het plangebied stond is al gesloopt. De initiatiefnemer heeft voor het voormalige Overtoomterrein sinds 2008 een vergunning voor het bouwen van 76 woningen, binnen de voorwaarden van de gemeentelijke Woonvisie. Die voorwaarden gaan over de verdeling van de woningen in goedkoop, middelduur en duur (de zogeheten 'woningdifferentiatie').

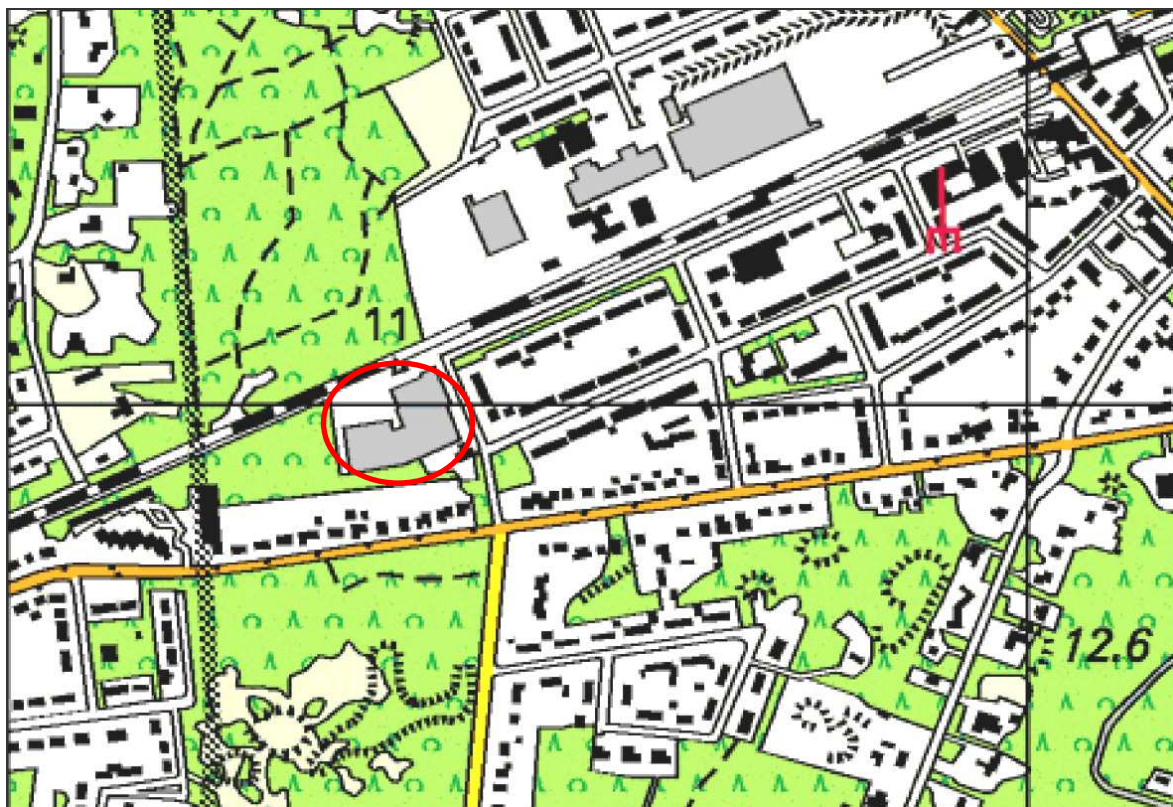
Als gevolg van de geplande bouw van de langzaamverkeertunnel aan de Tolhuislaan kan het bouwplan waarvoor een vergunning is verleend niet meer worden verwezenlijkt. Door de initiatiefnemer is daarom een nieuw bouwplan ontwikkeld. In de huidige markt en als gevolg van de verkleining van het perceel ten behoeve van de tunnel, kan de ontwikkelaar geen bouwplan ontwikkelen binnen de voorwaarden van de Woonvisie. De gemeenteraad van Zeist heeft derhalve op 12 februari 2013 onder voorwaarden besloten in te stemmen met het loslaten van de woningdifferentiatie.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen waarop het planvoornemen betrekking heeft, zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord', vastgesteld op 14-4-2012. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en een aantal separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden in het westelijk deel van de kern Den Dolder op het terrein waar in het verleden het bedrijf Overtoom gevestigd was. Tevens zijn de in de zuidoosthoek aan dit terrein grenzende percelen meegenomen. In totaal omvat het plangebied de kavels K2525, K2526, K3858, K3859.

Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de spoorbaan Utrecht – Amersfoort, aan de oostkant door de Tolhuislaan, aan de zuidkant door de achtertuinen van de woningen aan de Paltzerweg en aan de westkant door een bosperceel.



Figuur 1.1

Ligging van de planlocatie in de omgeving middels een rode cirkel globaal weergegeven.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het op de planlocatie thans van kracht zijnde bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 14-4-2012 vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de gronden waarop de woningbouw zal worden gerealiseerd, bestemd als "Gemengd" en deels als "Groen".

Bestemming

De gronden met de bestemming "Gemengd" zijn op grond van artikel 7 bestemd voor kantoren, bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten, wonen en de bij wonen behorende toegangen en bergingen. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen en groenvoorzieningen en bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen."

De gronden met de bestemming "Groen" zijn op grond van artikel 8 onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen; fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ongeschikte verhardingen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

Bouwen

Op de gronden met de bestemming "Gemengd" geldt, voor zover relevant, ten aanzien van de bebouwing het volgende:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd volgens de bouwregels in artikel 17.2 (bestemming Wonen -2);
- c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- e. andere bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

Op de gronden met de bestemming "Groen" mogen enkel andere bouwwerken worden gerealiseerd en geen gebouwen.



Figuur 1.2

Uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan en hierop globaal de planlocatie aangegeven.

Het initiatief voor de realisatie van de woningbouw is op verschillende punten in strijd met de hiervoor geschetste regels. Zo zijn de geplande woningen buiten het bouwvlak geprojecteerd en deels binnen de bestemming "Groen" gesitueerd.

1.4 Opzet en inhoud plan

In hoofdstuk 2 wordt een kort beschrijving van de huidige situatie gegeven. Aansluitend wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de geplande ontwikkeling en de stedelijke inpassing onder woorden gebracht. Hoofdstuk 4 beschrijft het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 5. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 6. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan het aspect economische uitvoerbaarheid.

Afgesloten wordt met hoofdstuk 8 waarin de procedure wordt beschreven met aandacht voor de onderdelen inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historie

De locatie waarop de ontwikkeling plaats zal vinden was tot de zomer van 2006 te kenmerken als een bedrijfslocatie voor distributieactiviteiten. De kavels die grenzen aan de spoorbaan bestonden tot die tijd nog uit bedrijfsbebouwing van één bouwlaag en een loods (ca. 6 meter hoog). De bedrijfsbebouwing dateerde grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Het ontwerp en kleurgebruik was sober. Tussen de bedrijfsbebouwing en het spoor bevond zich de verkeers- en parkeerruimte voor laad- en losactiviteiten.

Aan de oostzijde van de bedrijfsbebouwing bevond zich een personeningang. Hiermee had de bebouwing tevens een 'gezicht' naar de Tolhuislaan. Aan de zuidzijde bevonden zich geen toegangen tot de bedrijfsbebouwing. Aan de westzijde scheidde een inrit van een ondergrondse ruimte de bedrijfsbebouwing van het naastgelegen bosperceel. In de zomer van 2006 zijn, vooruitlopend op de nieuwe functie van het terrein, de bedrijfsbebouwing en de aanverwante verkeers- en parkeerruimte verwijderd.

2.2 De omgeving

De locatie is gelegen aan de westkant van de kern Den Dolder. In de directe omgeving is uitsluitend woonbebouwing aanwezig van twee lagen met een kap. Aan de oostzijde van de Tolhuislaan staan voornamelijk geschakelde eengezinswoningen daterend uit de jaren zestig van de vorige eeuw. De bebouwing staat hier veelal recht op de kavel, met de hoofdgevel op de straat gericht. Aan de westzijde van de Tolhuislaan staat een vrijstaande villa.

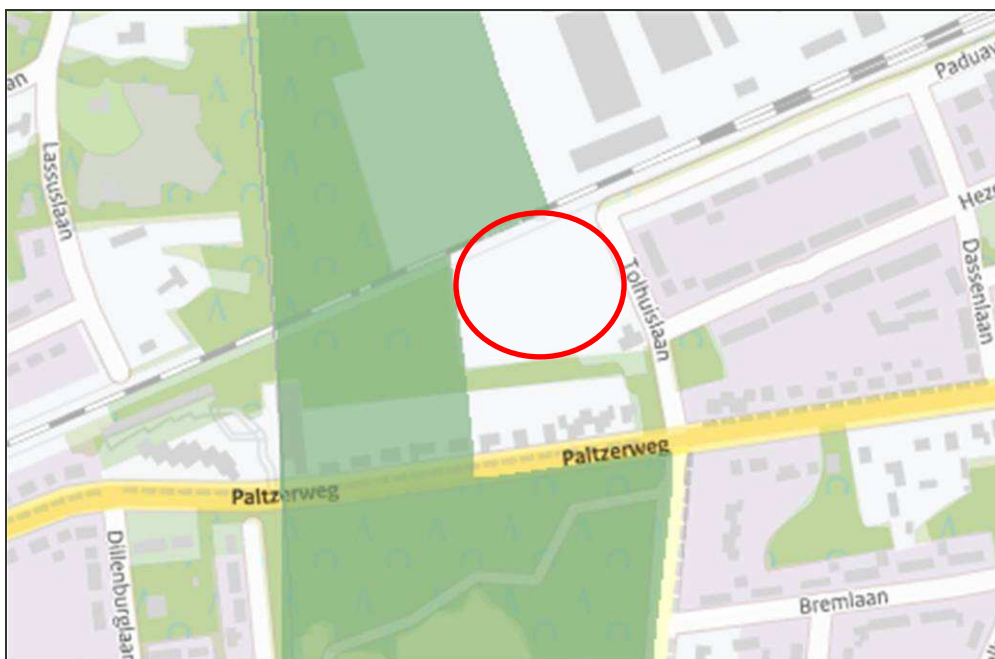
Aan de Paltzerweg staan vooral vrijstaande woningen van recentere datum (jaren negentig van de vorige eeuw). De woningen liggen veelal teruggelegen op de kavel en beschikken dan ook in de meeste gevallen over een voortuin. Deze voortuinen en de groene begeleiding van de verschillende straten maken dat de buurt een sterk groen karakter heeft. Het groene karakter sluit aan op de omgevende bossen. Achter de woningen aan de Paltzerweg liggen diepe tuinen en een groenstrook. Er bestaat hierdoor geen direct zicht vanuit de planlocatie op de woningen aan de Paltzerweg.

Aan de westzijde grenst de planlocatie aan een gebied dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zie figuur 2.2 voor de ligging van de EHS.



Figuur 2.1

Luchtfoto van de omgeving met hierop middels een rode cirkel globaal de planlocatie weergegeven.



Figuur 2.2

Uitsnede uit de provinciale EHS Kaart.

3 Planbeschrijving

3.1 Het project

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het voormalige Overtoomterrein 42 grondgebonden woningen in de vrije sector te realiseren.

De hoofdstructuur van het gebied bestaat uit een aantal 'woonblokken'. Binnen deze 'woonblokken' kunnen geschakelde en halfvrijstaande woningen gerealiseerd worden. In figuur 3.1 is een stedenbouwkundige impressie van het plan opgenomen. Deze impressie is vertaald naar een bestemmingsplan dat een bepaalde mate van flexibiliteit biedt ten aanzien van het aantal woningen. Zoals op figuur 3.2. is te zien, zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan een aantal bouwvlakken ingetekend waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. Binnen deze bouwvlakken kunnen 42 woningen gerealiseerd worden.



Figuur 3.1

Impressie van het bouwplan. Op de tekening is eveneens de geplande fietstunnel ingetekend. Deze fietstunnel wordt nog niet mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 3.2
Uitsnede van de verbeelding

Onder de spoorlijn, ter hoogte van de Tolhuislaan, komt een tunnel voor langzaam verkeer. De tunnel biedt een veilige verbinding tussen Den Dolder Zuid en – in het noorden van Den Dolder – de sportvelden van DOSC en de brede school De Schilden. De raad heeft in februari 2013 groen licht gegeven voor overeenkomsten met Kompaan Dollard (eigenaar van grond die nodig is voor de tunnel) en ProRail (opdrachtgever voor de tunnel).

De gronden welke zijn gereserveerd voor de realisatie van de tunnel maken eveneens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. De realisatie van de tunnel wordt echter nog niet mogelijk gemaakt. De gronden hebben nu de bestemming 'Groen'. Te zijner tijd wordt er een separate bestemmingsplanherziening doorlopen om de bestemming 'Groen' te wijzigen ten behoeve van de langzaam verkeerstunnel. Dit betekent dus dat de betreffende gronden niet altijd een groene invulling zullen behouden.

Opgemerkt wordt dat de begrenzing van de verkeersbestemming en de groenbestemming dusdanig is gedimensioneerd dat een goede aansluiting van de ontsluiting op de Paduaweg is verzekerd, inclusief de ter plaatse beoogde langs parkeerplaatsen.

Het woongebied wordt middels twee straten ontsloten op de Tolhuislaan. Aan de noord-oostzijde middels een straat voor autoverkeer en aan de zuid-oostzijde middels straat voor langzaam verkeer (fietsers, voetgangers en hulpdiensten). Aan de noordzijde van het plangebied, evenwijdig aan het spoor, wordt het bestaande geluidscherm verlengd.

Het plangebied heeft een oppervlakte van in totaal circa 12.000m². Net als de nabij gelegen woongebieden (o.a. de Paduaweg, Hezer Enghweg) is het gebied ruim van opzet, met in het openbaar gebied ruimte voor parkeer- en groenvoorzieningen.

De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter en hebben maximaal drie verdiepingen inclusief kap. Elke woning heeft een tuin en uitgangspunt is dat het parkeren van auto's waar mogelijk op eigen terrein zal plaatsvinden. Binnen het totale plan is er ruimte voor 84 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte zijn er 51 parkeerplaatsen voorzien en op eigen terrein (op de oprit en in de garage) in totaal 33 parkeerplaatsen.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Door de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie, zal het woonwijkarakter van dit gedeelte van Den Dolder versterkt worden. Woningbouw verhoudt zich daarnaast vanuit visueel oogpunt, vanwege een groene omlijsting met tuinen, veelal beter tot de randen van kernen die grenzen aan groengebieden, dan bedrijfsactiviteiten.

Doordat de nieuwe grondgebonden woningen uitgevoerd worden in 2 lagen en een kap, passen zij qua hoogte bij de bestaande woningen in de wijk. In tegenstelling tot de voormalige bedrijfsbebouwing in het plangebied zal de nieuwe structuur zich daarnaast kenmerken door een grote mate van fijnkorreligheid (kleinere, losstaande bebouwingselementen in plaats van één groot massief bebouwingselement). Met deze fijnkorrelige structuur wordt aangesloten op de structuur van de omliggende woonwijk.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Beleid

In het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan van Zeist zijn alle kernen van Zeist, waaronder Den Dolder, aangewezen als verblijfsgebied. Binnen deze verblijfsgebieden staat het weren van doorgaand verkeer, het verbeteren van de woon- en leefomgeving en de verkeersveiligheid centraal. Het langzame verkeer heeft hierom prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer.

Ten aanzien van parkeren is in de Parkeerbeleidsnota Zeist (2004) opgenomen dat bij inbreidingen op eigen terrein voorzien zal moeten worden in de eigen parkeerbehoefte (zowel bewoners als bezoekers), bij voorkeur op eigen erf en/of door ondergronds bouwen. Wanneer dit niet mogelijk is gaat de voorkeur uit naar het zoveel mogelijk concentreren van de parkeerplaatsen. Dit komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de buurt ten goede. De gemeente Zeist hanteert voor het parkeren de parkeernormen zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

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	
	woning goedkoop	woning	1,3	1,5	1,7	0,3 pp per woning	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,6	0,6	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
	kamer verhuur	kamer	0,6	0,6	0,6	0,2 pp per woning	

Figuur 3.3

Uitsnede uit de tabel parkeernormen zoals opgenomen in de parkeerbeleidsnota Zeist.

Voor de volledige Parkeerbeleidsnota wordt verwezen naar bijlage II. Voor de planlocatie zijn de normen van het restgebied van toepassing en zijn vertaald in het reeds door de gemeente geaccordeerde stedenbouwkundige plan met 42 woningen zoals in figuur 3.1 opgenomen.

3.3.2 Toekomstige situatie

Verkeer

In het verleden bevond de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein zich in de noordoostelijke hoek van het plangebied. De in/uitrit lag in het verlengde van de Paduaweg. Ook de hoofdontsluiting van de nieuwe woonbebouwing op de Tolhuislaan vindt plaats in de noordoostelijke hoek van het plangebied. Bij de nadere uitwerking en realisatie van plan dient er rekening mee gehouden te worden dat de aansluiting van de Paduaweg op de Tolhuislaan middels een plateau dient plaats te vinden. Aan de zuid-oostzijde bevindt zich de ontsluitingsroute voor het langzaam verkeer.

De wegen in het plangebied zijn enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer. De weg heeft dan ook het karakter van een erftoegangsweg. Als uitgangspunt geldt op erftoegangswegen een ontwerp-snelheid van 30 km/uur of stapvoets (woonerf). Het fietsverkeer zal daarbij afgewikkeld worden op de rijbaan. In het kader van een duurzaam veilige afwikkeling van verkeer en een rustig straatbeeld kan ervoor gekozen worden om de weg als eenrichtingsweg in te richten.

Parkeren

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven dient bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte (zowel voor bewoners als voor bezoekers). De parkeerplaatsen worden op verschillende manieren vormgegeven, het merendeel zal echter worden ontwikkeld langs de weg, in de openbare ruimte. Bij de twee-onder-een kap-woningen is wel voldoende ruimte aanwezig om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren..

Binnen het totale plan is er ruimte voor 84 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte zijn er 51 parkeerplaatsen voorzien, en op eigen terrein op de oprit en in de garages in totaal 33 parkeerplaatsen.

Het plan zoals nu bekend omvat 42 woningen. Het betreft 24 woningen in de middencategorie en 18 woningen in de duurdere categorie. In totaal moeten er 84 parkeerplaatsen aanwezig zijn (zie onderstaande berekening). Het door de gemeente goedgekeurde stedenbouwkundige plan met 42 woningen voldoet hiermee aan de parkeernormen.

	norm	aantal	benodigd
Goedkoop	1,7	0	
Middel	1,9	24	45,6
Duur	2,1	<u>18</u>	<u>37,8</u>
		42	83,4

Groen

Op het perceel rest nog een zogenoemde fysieke herplantplicht (kapvergunning 08uit03838). In het nieuwbouwplan zal voldaan worden aan deze herplantplicht er worden voldoende nieuwe bomen aangeplant.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk / functioneel relevant is voor het plangebied. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is per 13 maart 2012 definitief van kracht geworden. Dit heeft Minister Schultz van Haegen per brief d.d. 13 maart 2012 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal bekend gemaakt.

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

In de SVIR zijn drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Om deze doelen te kunnen verwezenlijken zijn er in de SVIR rijksverantwoordelijkheden voor basishouders op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden beschreven en zijn er rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie benoemd.

Bij haar aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

In de Structuurvisie is de ambitie geformuleerd dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 van de concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Verder beoogd het Rijk voor het hele land een veilige en gezonde (woon- en werk)omgeving.

Dit beleidsdocument heeft geen grote gevolgen voor onderhavig project.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes 'projecten' beschreven.

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Kort na de publicatie van het Barro, is het besluit gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In deze regeling wordt daar uitvoering aan gegeven.

De planlocatie is niet gelegen binnen een in het Barro aangewezen gebied of object waarvoor een planologische bescherming geldt. Het beoogde plan is niet in strijd met het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' en is eveneens niet in strijd met de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening'.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

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

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

De voorgenomen realisatie van het woningbouwplan Tolhuislaan sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

1. Uit de gemeentelijke 'Woonvisie' blijkt dat in Zeist de komende jaren nog (voldoende) behoefte is aan nieuwe woningen. In de Woonvisie is expliciet aangegeven aan wat voor type woning behoefte is. Op het punt van de genoemde type woningen sluit het plan niet volledig aan bij de doelstellingen van de Woonvisie. In het plan zijn 24 woningen in het middensegment voorzien en 18 woningen in het dure segment. Deze verdeling is mede tot stand gekomen vanwege de beschikbare ruimte binnen het plangebied om parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Voor woningen in het duurdere segment gelden namelijk hogere parkeernormen en is er dus meer ruimte voor parkeerplaatsen noodzakelijk.
2. de locatie van het plan heeft betrekking op een inbreidingslocatie. Met de voorgenomen stedelijke invulling van het gebied wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;

Het plan voldoet aan de duurzaamheidsladder.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Op 10 maart 2014 is er een herziening van de structuurvisie vastgesteld.

Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. Volgens de kaart van de structuurvisie behoort het plangebied tot het stedelijk gebied en is aangeduid als 'wonen en werken' gebied.

Het verstedelijkingsbeleid is primair gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De onderhavige ontwikkeling past binnen dit beleid, te meer omdat het gebied ook is aangewezen als gebied voor binnenstedelijke woningbouw.

In de Structuurvisie is de planlocatie daarnaast aangewezen als infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. In de bijbehorende verordening is bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplan regels op dienen te nemen ter bescherming van het infiltratiegebied. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze regels opgenomen.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is eveneens op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Ook de partiële herziening van de verordening is op 10 maart 2014 vastgesteld. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Zoals hiervoor is aangegeven is de planlocatie aangewezen als infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Ook is de locatie aangewezen als 'Stedelijk gebied'. In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Onder verstedelijking wordt verstaan de nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. In de verordening is daarnaast bepaald dat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen moet bevatten. In paragraaf 5.12 van onderhavige plan is deze toelichting gegeven.



Figuur 4.1

Uitsnede uit de kaart natuur, Provinciale verordening

Onderdeel van bestemmingsplan is de verlenging van het bestaande geluidsschermbaan dat is gelegen langs de spoorlijn. Een deel van het te verlengen geluidsschermbaan, in totaal 5 meter, is geprojecteerd binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Door het geluidsschermbaan te verlengen wordt voorkomen dat er ook op de eerste verdieping van de beoogde woningen dove gevels noodzakelijk zijn. Het is niet wenselijk dat zowel op de eerste als tweede verdieping geen te openen delen aanwezig mogen zijn in de gevel. Concreet zou dit namelijk er toe kunnen leiden dat de ramen van meerdere slaapkamers in de woningen niet geopend mogen worden. De verlenging van het geluidsschermbaan levert een significante verbetering van het leefklimaat op.

In artikel 4.11 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels mag bevatten die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

De verlenging van het geluidsschermbaan met 5 meter binnen de EHS heeft een dusdanig kleinschalig karakter dat er geen sprake zal zijn van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken van de EHS. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar paragraaf 5.8. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat er sprake is van een groot belang om het geluidsschermbaan te verlengen omdat het bijdraagt een significante verbetering van het leefklimaat van de woningen.

Onderhavig bestemmingsplan dat de bouw van 42 woningen mogelijk maakt past hiermee binnen de regels van de verordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Zeist 2020

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

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

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

4.3.2 Woonvisie 2013-2015

Op 14 mei 2013 is de Woonvisie 2013-2015 vastgesteld. De Woonvisie behandelt bewust een korte periode. De economische omstandigheden hebben veel invloed op de woningmarkt, wat het lastig maakt om ver vooruit te kijken. De visie is erop gericht om de huidige knelpunten zoveel mogelijk op te lossen. Waar dat kan, bevat de Woonvisie een doorkijk naar een verdere toekomst tot 2020.

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

In de nieuwe Woonvisie is de doelstelling dat er gedifferentieerd gebouwd moet worden gehandhaafd. Wel wordt hierbij erkend dat door de huidige crisis op de woningmarkt het heel erg lastig is om te sturen op de gewenste segmenten voor nieuwbouw. De beperkte bouwinitiatieven die nu tot uitvoering komen zijn welkom.

De streefpercentages in de woonvisie zijn als volgt:

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

Op het punt van het onderdeel differentiatie sluit het plan niet volledig aan bij de doelstellingen van de Woonvisie. In het plan zijn 24 woningen in het middensegment voorzien en 18 woningen in het dure segment. Deze verdeling is mede tot stand gekomen vanwege de beschikbare ruimte binnen het plangebied om parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Voor woningen in het duurdere segment gelden namelijk hogere parkeernormen en is er dus meer ruimte voor parkeerplaatsen noodzakelijk.

De gemeenteraad van Zeist heeft op 12 februari 2013 onder voorwaarden besloten in te stemmen met het loslaten van de woningdifferentiatie.

4.3.3 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan "Groen (voor) Zeist" (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

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

In de woongebieden wordt een landelijke groene uitstraling nagestreefd. Aan de zuidrand wordt een geleidelijke overgang van de groenstructuur naar Bosch en Duin gewaarborgd. Dit betekent ondermeer dat bij ruimtelijke projecten een goede overgang naar het omliggende landschap nadrukkelijk uitgangspunt is. Kaalslag is geen optie.

In overeenstemming met het groenstructuurplan is zo veel als mogelijk ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen.

4.3.4 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. De gemeente wil met het milieubeleid aanhaken bij het traject voor ruimtelijke ordening. Om dit te realiseren is samenwerking bij ruimtelijke plannen een voorwaarde. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstype 'woonwijk'.

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

Het plan voldoet aan het (basis) kwaliteitsprofiel voor woonwijken. Zo is er in het plangebied ruimte voor groen, zijn er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, zijn er openbaar vervoer verbindingen in de nabijheid, worden er geen normen wat betreft de externe veiligheid overschreden, worden er geen normen overschreden wat betreft de luchtkwaliteit en worden er voorzieningen getroffen om geluidoverlast van de aanwezige spoorweg te verminderen. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

4.3.5 Welstandsnota

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 september 2010 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2010 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.

In alle gebieden van de gemeente Zeist gelden bij de betreffende gebiedsbeschrijving opgenomen criteria. Waar geen beeldbepalende waarden in het belang zijn, volstaat het beleid met een minimum aan welstandscriteria voor het behoud van een zekere ruimtelijke basiskwaliteit. Sommige van deze gebieden vragen om meer aandacht. Deze extra aandacht komt tot uiting in aanvullende welstandscriteria. De aanvullende criteria hebben een meer gedetailleerde uitwerking. Zo gelden voor drukke routes, verblijfsgebieden en cultuurhistorisch waardevolle gebieden aanvullende welstandscriteria. Op de welstandskaart, onderdeel uitmakend van de welstandsnota, staan structuren aangegeven waarvoor het zinnig en mogelijk is om aanvullende welstandscriteria op te nemen.

De locatie Tolhuislaan is gelegen in het deelgebied 'Woonbebouwing Den Dolder', concreet zijn de volgende welstandscriteria van toepassing:

Ruimtelijke structuur

In het algemeen geldt dat de bestaande gebouwde omgeving het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk is. 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.

Plaatsing

Over het algemeen dienen bijgebouwen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw te staan of beperkt naast het hoofdgebouw in de achterste zone daarvan. Als extra voorwaarde voor bebouwing langs het spoor geldt dat deze met de representatieve zijde naar de straat gekeerd is.

Massa en vorm

De algemene regel is dat nieuwe invullingen modern kunnen zijn, mits in samenhang met de omringende kwaliteiten. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen dienen daarnaast ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig. Specifiek ten aanzien van bebouwing aan de spoorlijn geldt dat deze een individuele uitstraling dient te hebben.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Het kleurgebruik is traditioneel. Specifiek ten aanzien van bebouwing langs het spoor geldt daarnaast dat het gebruik van staal en grote glasoppervlakken niet is toegestaan.

Bij de nadere uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de Welstandsnota. De omgevingsvergunning bouwen, welke benodigd is voor het bouwen van de woningen, zal worden getoetst aan de Welstandsnota.

5 Milieu – en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In het kader van een ruimtelijke procedure moet voor een aantal wettelijk verplichte haalbaarheidsaspecten aangetoond worden dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.2 M.e.r.

Milieueffectrapportage is het in beeld brengen van de milieugevolgen van een besluit, voordat het besluit wordt genomen. Zo kan de overheid die het besluit neemt (het bevoegd gezag) de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van een m.e.r. is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Om te kunnen beoordelen of bij een bestemmingsplan een m.e.r. moet worden doorlopen, is het belangrijk om te weten welke activiteit(en) met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. De activiteit valt onder categorie D 11.2 'Stedelijk Ontwikkelingsproject' van onderdeel D in de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De drempelwaarde wordt niet overschreden. Dit betekent dat een beoordeling nodig is of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten (vormvrije m.e.r.-beoordeling).

Gelet op de omvang van het plan (ruim onder de drempelwaarde) en de aard van het plan (de wijziging van de bestemming gemengd in de bestemming wonen) worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage is niet nodig.

5.3 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object.

5.3.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (onthefving van de voorkeurswaarde). Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor wegverkeer is de maximale ontheffingswaarde afhankelijk van de situatie. Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom of in de zone van een auto(snel)weg, geldt een lagere maximale ontheffingswaarde. Ook gelden voor de verschillende geluidsgevoelige bestemmingen andere maximale ontheffingswaarden.

Gemeentelijke beleid ten aanzien van hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden voorkomen. De gemeente stelt duidelijke kaders bij ruimtelijke plannen en maakt daarmee de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W van Zeist heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde.

Opgemerkt wordt dat de gemeenteraad in het kader van onderhavig plan heeft uitgesproken voor dit plan alleen uit te gaan van de Wet geluidhinder. De gemeenteraad heeft op 12 februari 2013 besloten in te stemmen met een overeenkomst tussen de gemeente Zeist en de ontwikkelaar Kompaan. In deze overeenkomst is bepaald dat uitgegaan wordt van het wettelijk kader als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wet geluidhinder behoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

5.3.2 Beoordeling verkeerslawaaï

Door de Omgevingsdienst Utrecht is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan is ook een akoestisch onderzoek opgesteld (Omgevingsdienst regio Utrecht, februari 2014, kenmerk ZE1410.A001 / 1812), met een aanvulling per brief op 13 mei (kenmerk ZE1410.A001 / 1968). Deze stukken hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Hierop is een inspraakreactie gekomen die heeft aangegeven dat gebruik is gemaakt van te lage verkeersgegevens op de Tolhuislaan. Deze opmerking is terecht gebleken. Daarnaast zijn sinds het voorontwerpbestemmingsplan voor het spoor nieuwe geluidsproductieplafonds van kracht geworden. Gezien deze wijzigingen is een nieuw akoestisch onderzoek (Omgevingsdienst regio Utrecht, Januari 2015, kenmerk Z-2014-07769 / 14183) uitgevoerd, gebaseerd op de laatste inzichten. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage III.

Onderstaand zijn de bevindingen van het akoestisch onderzoek kort samengevat.

Situatie

Binnen dit plangebied is vooral het aspect railverkeer van toepassing. Het plan ligt in de geluidszone van het spoor Utrecht – Amersfoort. Voor deze geluidsbron geldt een voorkeurswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Langs het spoor wordt een geluidsscherm gerealiseerd met een hoogte van 3,5 meter (waarbij de hoogte wordt bepaald ten opzichte van de bovenkant van de spoorstaaf). De realisatie van dit scherm is een vereiste om het bouwplan te kunnen realiseren. Het scherm wordt in het verlengde van het bestaande scherm geplaatst, waarbij onderhavig bestemmingsplan twee verschillende opties mogelijk maakt voor deze verlenging van het geluidsscherm.

Om dove gevels te voorkomen steekt bij voorkeur het geluidsscherm (aan de westzijde) 5 meter uit ten opzichte van de grens van het bestemmingsplan. Gebleken is echter dat het realiseren van het scherm buiten het plangebied niet zondermeer mogelijk is. Daarom wordt in het bestemmingsplan ook de optie mogelijk gemaakt dat het scherm met een knik langs de westrand van het plangebied wordt verlengd. Het is in dit geval wel noodzakelijk dat dit deel van het scherm wordt uitgevoerd met een hoogte van 4 meter (waarbij de hoogte wordt bepaald ten opzichte van de bovenkant van de spoorstaaf).

Spoorwegverkeer

Uit de geluidberekeningen blijkt dat bij de voorkeursvariant (geluidsscherm 5 meter verlengd) bij 34 woningen de voorkeurswaarde wordt overschreden. Op de derde bouwlaag wordt ter plaatse van zes woningen ook de maximale ontheffingswaarde van 68 dB overschreden. Als de gevels waar deze overschrijding optreedt als dove gevels worden uitgevoerd, vervalt voor deze gevels de toetsing aan de Wet geluidhinder en kan het plan in het kader van de Wet geluidhinder doorgang vinden. In de regels en op de verbeelding is de toepassing van dove gevels juridisch verankerd. Op de verbeelding is er hiervoor een aanduiding opgenomen.

Uit de geluidberekeningen blijkt verder dat bij de variant dat het scherm met een knik langs de westrand van het plangebied wordt verlengd er geen extra overschrijding van de maximale ontheffingswaarde plaatsvindt (ten opzichte van de variant waar het scherm langs het spoor loopt) en er geen extra dove gevels gerealiseerd behoeven te worden.

Alhoewel besloten is niet aan de beleidsregel hogere waarden te toetsen, kan worden gesteld dat het plan op een groot aantal aspecten voldoet aan het beleid:

- Alle woningen hebben op de begane grond een geluidsluwe gevel, echter op de verdiepingen ontbreekt deze bij een aantal woningen.
- Alle woningen hebben een luwe buitenruimte, maar dit is niet bij alle woningen de achtertuin.
- Het aantal woningen waar de geluidsbelasting hoger is dan 65 dB is zeer beperkt.

Gezien het feit dat een geluidsscherm wordt geplaatst, kan worden gesteld dat voldoende inspanning wordt gepleegd om aan het gemeentelijk geluidsbeleid te kunnen voldoen.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan worden er (onafhankelijk van de geluidsschermvariant) voor 34 woningen hogere waarden vastgesteld. Voor een overzicht van de te verlenen hogere waarden wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek. De procedure voor de vaststelling van de hogere waarden wordt gelijktijdig doorlopen met de procedure van het bestemmingsplan.

Wegverkeer

Voor geheel Den Dolder geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, zodat de omliggende wegen geen geluidszone hebben. Vanwege een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen wel in kaart gebracht.

Geconcludeerd is dat op een enkele gevel sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde voor wegverkeer. Alle woningen hebben dus vanwege wegverkeer een geluidsluwe gevel, waarbij kan worden opgemerkt dat, waar vanwege het geluid van railverkeer de gevel geluidsluw is, deze ook vanwege wegverkeer geluidsluw is. Het geluid ten gevolge van wegverkeer levert geen extra belemmeringen op voor het plangebied.

Wel moet, om te kunnen voldoen aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering die is benoemd in Bouwbesluit, ook rekening gehouden worden met de bijdrage van het wegverkeer.

5.3.3 Beoordeling industrielawaai

Van industrielawaai (lawaai van bedrijven) kan ook hinder worden ondervonden. Het optreden van hinder als gevolg van industrielawaai kan worden voorkomen en beperkt door afstand te bewaren tussen de geluidbron en de ontvanger.

Zoals ook in paragraaf 5.5 is aangegeven bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie, aan de overzijde van de spoorlijn een aantal bedrijven. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen in het kader van deze bedrijven omdat er sprake is van voldoende afstand tussen de woningen en bedrijven. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet uitgevoerd.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beleidskader

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft

getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordeningen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Luchtnota gemeente Zeist

Per 12 mei 2013 is de Luchtnota voor de gemeente Zeist van kracht geworden. Gemeente Zeist hanteert als uitgangspunt dat binnen de zone van 100 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een gebiedsontsluitingsweg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd.

De gemeente Zeist sluit aan bij de nationale wetgeving en wijst woningen niet specifiek aan als gevoelig object, wel wordt een zwaardere motivatie gewenst als blijkt dat ter plaatse van de gewenste ontwikkelingslocatie niet voldaan wordt aan de ambitiewaarden uit het milieubeleidsplan. Deze ambitiewaarden zijn strenger dan de geldende grenswaarden.

Voor het plangebied is het kwaliteitsprofiel woonwijk van toepassing. Hiervoor gelden de volgende waarden:

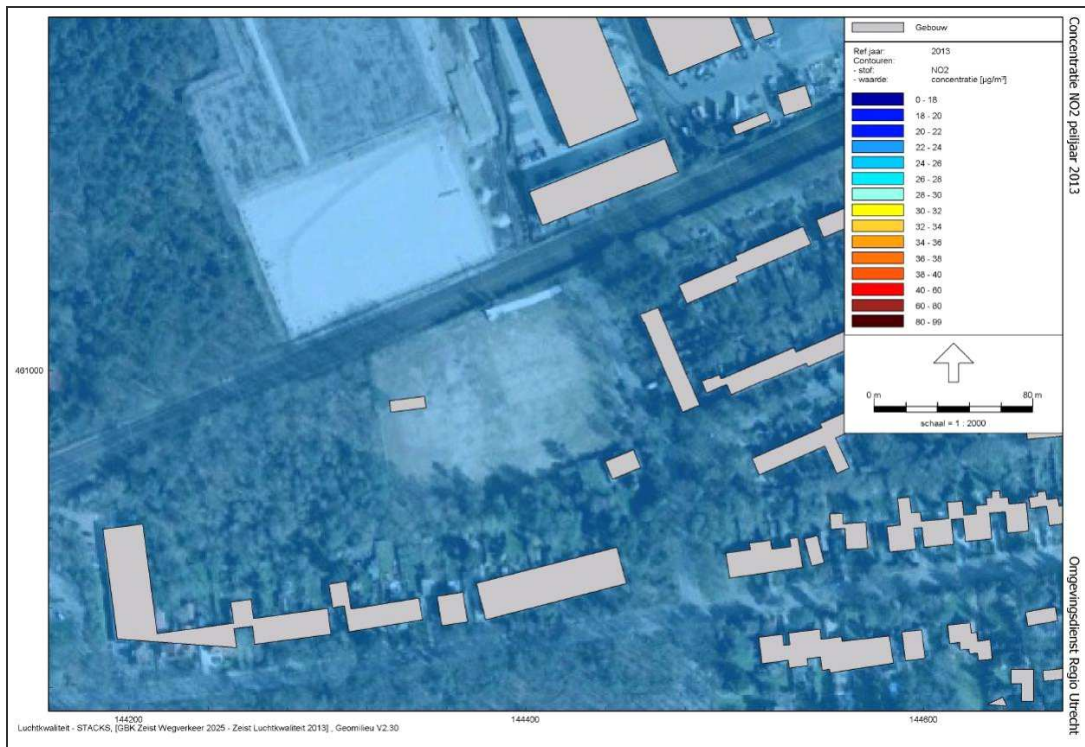
Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebied ambitie
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	30 – 35 µg/m ³	25 – 30 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	28 -30 µg/m ³	26 -28 µg/m ³

5.4.2 Beoordeling

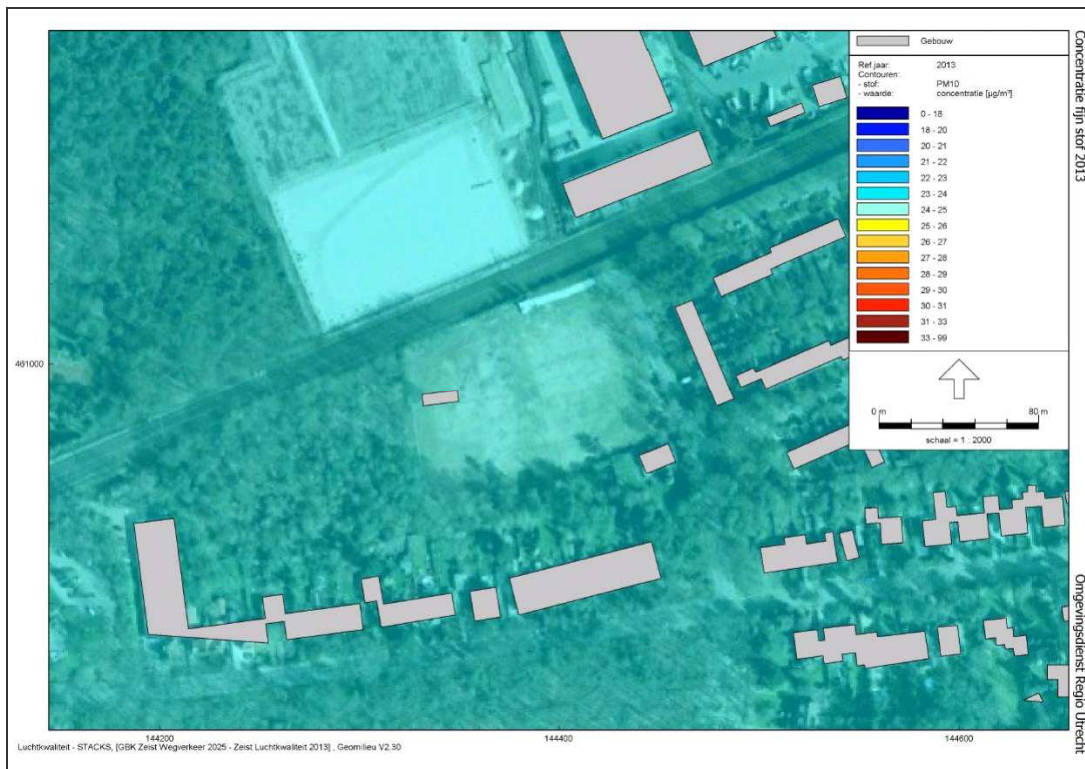
Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 42 woningen. Deze woningen worden in een bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder nadere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit doorgang hebben. Onderhavig project behoort tot een dergelijke categorie. Gezien het aantal woningen dat wordt gerealiseerd draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtonderzoek is niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit. De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS+ geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 5.1
Concentraties stikstofdioxide in 2013 in en nabij het plangebied



Figuur 5.2
Concentraties fijn stof in 2013 in en nabij het plangebied

Uit figuur 5.5 en 5.6 is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 22–24 microgram per m³, wat betekent dat wel aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied 23 – 24 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan. Voor beide stoffen wordt eveneens aan de ambitiewaarde uit het milieubeleidsplan voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling van het beoogde plan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Daarnaast wordt voldaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillende bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype

categorie rustige woonwijk en rustig buitengebied gemengd gebied

1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk. Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf uit de VNG-handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoont dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

De omgeving van het plangebied kan door de aanwezigheid van de spoorlijn niet getypeerd worden als een rustige woonwijk (bron: VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 2009).

5.5.1 Beoordeling

Het plangebied ligt direct ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort aan de westrand van Den Dolder. Vanwege de nabijheid van de spoorlijn kan de omgeving worden beschouwd als gemengd gebied.

Aan de overzijde van de spoorlijn ligt tegenover het plangebied een sportveldencomplex (milieucategorie 3.1). Ten noordwesten van het plangebied ligt het bedrijf Remia Margarine- en Sauzenfabriek (milieucategorie 4.1). Tussen de sportvelden en Remia liggen een aantal kleinschalige bedrijvigheden, die voor zover bij de Omgevingsdienst bekend, in milieucategorie 1 en 2 vallen. Onderstaande tabel geeft weer welke richtafstanden voor deze bedrijvigheden gelden en wat de werkelijke afstand tot de geprojecteerde woningen is. De tabel is gebaseerd op bij de Omgevingsdienst bekende gegevens, er is geen bedrijveninventarisatie ter plaatse uitgevoerd

Bedrijf	Milieu categorie	Grootste richtafstand		Werkelijke afstand	Voldoet? Ja/nee
		Rustige woonwijk	Gemengd gebied		
Remia	4.1	200 m.	100 m.	>100 m.	ja
Sportveldencomplex	3.1	50 m.	30 m.	30 m.	ja
Diverse kleine bedrijven	<= 2	30 m.	10 m.	45 m.	ja

Figuur 5.3

Bedrijveninventarisatie

Met betrekking tot het bedrijf Remia wordt aanvullend opgemerkt, dat aan dit bedrijf een milieuvergunning is verleend, waarin onder meer is voorgeschreven dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van woningen aan de Paduaweg niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Aangezien de geprojecteerde woningen op grotere afstand van Remia liggen dan de hiervoor bedoelde woningen, zal voor de geprojecteerde woningen geen sprake zijn van onaanvaardbare geluidhinder. De op te richten woningen zullen anderzijds ook niet tot beperkingen leiden voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Wettelijk kader en beleid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Deze zullen op termijn vervangen worden door het in voorbereiding zijnde Besluit transport externe veiligheid (Btev). In het Btev zal eenzelfde risicobenadering gehanteerd worden als in het Bevi en het Bevb gehanteerd wordt.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op enkele begrippen.

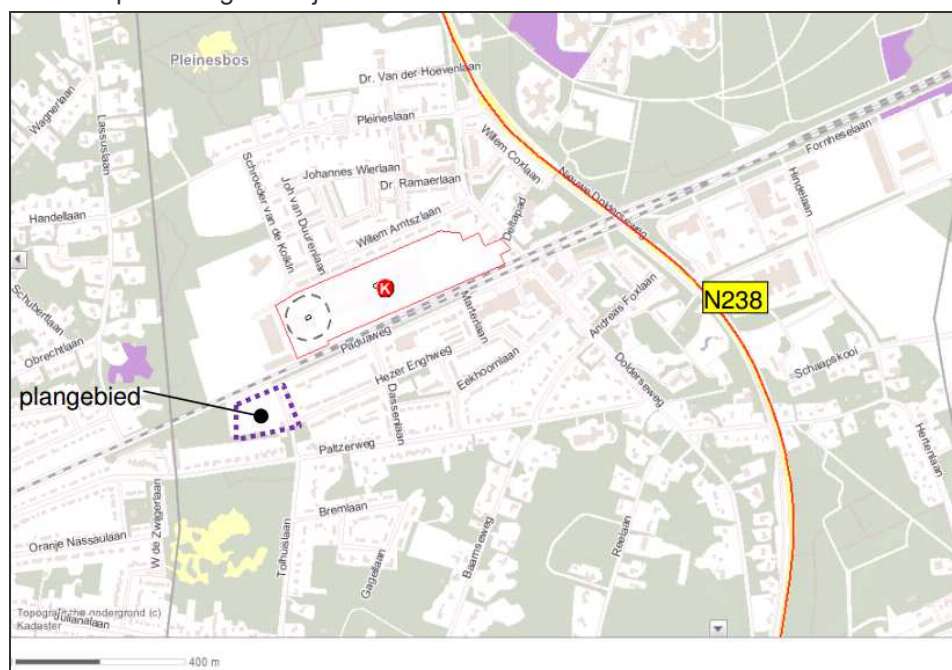
- Het **plaatsgebonden risico** is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het **groepsrisico** is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen nabij de bron verblijven, hoe groter het groepsrisico. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. Het bevoegd gezag zal bij een nieuwe ontwikkeling moeten bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar risico. Vervolgens moet het bevoegd gezag een verantwoording van het groepsrisico overleggen. Bij de verantwoording van het

groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

5.6.2 Beoordeling externe veiligheid

Uit onderstaande risicokaart blijkt dat de volgende risicobronnen relevant zijn voor het plangebied:

- inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen.



Figuur 5.4 Uitsnede uit de risicokaart

Inrichtingen

Binnen het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Zoals ook onder paragraaf 5.5 beschreven ligt ten noorden van het plangebied het bedrijf Remia. Dit is een risicobedrijf vanwege de aanwezigheid van een ammoniakkoelinstallatie. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico reikt niet tot buiten de grens van het bedrijfsterrein. Ook is er geen sprake van een groepsrisico.

Het Remiabedrijf vormt geen belemmering voor het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen

De oostelijk van het plangebied gelegen Dolderseweg (N238) is bij raadsbesluit vrijgesteld van een ontheffingsplicht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De omvang van het vervoer over de N238 is van zodanig beperkte omvang dat de risico-effecten daarvan niet buiten de rijweg reiken. Bovendien ligt de N238 op ruim 800 meter afstand van het plangebied. Dit vervoer is dus niet belemmerend voor het plangebied.

Ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Deze spoorlijn maakt geen deel uit van het Basisnet Spoor voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Weliswaar kunnen over deze spoorlijn op dit moment nog gevaarlijke stoffen worden vervoerd, maar dat is van zodanige

omvang dat de contour voor het plaatsgebonden risico kleiner is dan 10 meter, gemeten vanaf de middenas van de spoorbaan, terwijl het groepsrisico aanzienlijk lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Volgens de meest recente vervoersprognose van ProRail zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in de komende jaren geheel vervallen. In uitzondering hierop kunnen nog wel incidentele transporten plaatsvinden in geval van onvermijdbare spoorwegomleidingen. Dit bevestigt de eerder genoemde “nul”-status van de spoorlijn conform het Basisnet Spoor. Het spoorvervoer leidt daarom niet tot een belemmering voor het plangebied. Er zijn geen andere transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Overige risicobronnen liggen niet in de nabijheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Buisleidingen:

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

Hoogspanningslijnen:

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

Zendmasten:

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat de in of nabij het plangebied aanwezige zendmasten geen overschrijdingen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

De toekomstige situatie zal niet leiden tot veranderingen in de externe veiligheidssituatie of het ontstaan van knelpunten betreffende elektromagnetische straling.

5.7 Bodemkwaliteit

In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

5.7.1 Wettelijke kader

Voor bodem is de Wet bodembescherming van kracht. Deze bevat artikelen ter voorkoming en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2013 zijn interventiewaarden, streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

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

Om te voorkomen dat woningen op verontreinigde grond worden gebouwd, bevat de Wabo de verplichting dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren. Hierbij zal de aanvrager moeten aantonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel.

Gemeentelijk beleid

In oktober 2012 heeft de gemeente Zeist een beleidskader bodem en een regionale nota bodembeheer vastgesteld. Het Beleidskader bodem is de vertaling van het landelijke en provinciale bodembeleid naar de gemeentelijke situatie in Zeist en geeft invulling aan de beleidsruimte van de gemeente. Een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke bodembeleid zijn de regels met betrekking tot bodembeheer (het grondstromenbeleid). Deze regels staan in de Nota bodembeheer. Dit beleid is in regionaal verband opgesteld samen met De Bilt, Bunnik, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Veenendaal en Wijk bij Duurstede.

5.7.2 De situatie

In het verleden is binnen het plangebied een (olie)tank verwijderd. Ook is er een bezinkput verwijderd. Onderzoek heeft uitgewezen dat hoewel de bron verwijderd is een pluim is blijven bestaan welke op circa 5 meter diepte een grondwatervervuiling oplevert. Om er voor te zorgen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen heeft er een sanering van de aanwezige grondwaterverontreiniging conform de afgegeven beschikking plaatsgevonden.

Zowel de intensieve fase als de extensieve fase van de bodemsanering zijn inmiddels zo goed als volledig afgerond. In de extensieve fase is een monitoringsprogramma uitgevoerd. Het doel hiervan is het controleren van het behaalde saneringsresultaat en het aantonen van de stabiele eindsituatie. Het monitoringsprogramma houdt in dat er gedurende 5 jaar jaarlijks een monitoringsronde wordt uitgevoerd. De laatste monitoringsronde is uitgevoerd in juli 2013.

Het monitoringsprogramma heeft uitgewezen dat er ondanks een geringe restverontreiniging geen belemmeringen meer zijn om het terrein te gaan gebruiken voor de functie wonen met tuin. De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de functie wonen. Opgemerkt wordt dat de locatie door het bevoegde gezag (de Provincie Utrecht) is 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.

Tot slot wordt opgemerkt dat voor het afgeven van een Omgevingsvergunning voor bouwen een nieuw bodemonderzoek noodzakelijk is.

5.8 Ecologie

5.8.1 Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in regelgeving waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is op basis van de Nota Ruimte de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. De EHS is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten significant kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken van het gebied.

Anders dan bij gebied- en soortenbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend.

De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- er geldt een algemene zorgplicht, iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving (artikel 2);
- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen er drie beschermingsregimes worden onderscheiden.

- *Beschermingscategorie 1:*

Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het "Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten" uit de Flora- en faunawet mogen

ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfsplaatsen van deze soorten worden aangetast.

- *Beschermingscategorie 2:*

Voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling verkregen worden als de initiatiefnemer een goedgekeurde gedragscode heeft. Indien dit niet het geval is, dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden. In zo'n gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd, en voor prioritaire habitatoorten.

- *Beschermingscategorie 3:*

De soorten uit deze categorie zijn in de Flora- en faunawet ingedeeld in twee groepen; de zogenaamde 'Bijlage 1-soorten' (uit het 'Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten') en 'Bijlage IV-soorten Habitatrichtlijn'. Het belangrijkste verschil is dat voor de 'Bijlage 1-soorten' een ontheffing te verkrijgen is in het kader van een ruimtelijke ingreep. Voor 'Bijlage IV-soorten Habitatrichtlijn' geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groepsoorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

5.8.2 Toetsing Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Het plangebied te Den Dolder ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op ongeveer 5,8 km afstand en betreft het Beschermd natuurmonument 'Horneboegse Heide'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 7 km afstand en betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Oostelijke Vechtplassen'. De beoogde plannen hebben betrekking op een braakliggend terrein in de bebouwde kom. Gezien de grote afstand en tussenliggende elementen is een relatie met de beschermde gebieden afwezig. Negatieve effecten op het Beschermd natuurmonument 'Horneboegse Heide' en Natura 2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen' zijn dan ook uit te sluiten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt grotendeels niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar wel tegen de contouren van de EHS aan. Zoals ook onder paragraaf 4.2.2 is verduidelijkt ligt enkel een klein deel van het te verlengen geluidscherm, 5 meter lang, in de EHS.

De EHS wordt beschermd via het 'nee, tenzij'-regime. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Nieuwe (planologische) ontwikkelingen zijn in principe niet mogelijk binnen de EHS wanneer ze een significant negatief effect hebben op het functioneren van de EHS. De initiatiefnemer van een ontwikkeling moet bij het nee, tenzij-regime de onderbouwing leveren. Om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken zal de initiatiefnemer de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de te beschermen, te ontwikkelen en te behouden factoren moeten specificeren. Het gaat daarbij om de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het desbetreffende gebied.

Het beoogde plan voorziet in de realisatie van 5 meter geluidsscherm, aansluitend op het plangebied, in de EHS. Het beoogde geluidsscherm komt parallel aan de spoorwegverbinding Utrecht - Amersfoort te staan. In de huidige situatie vormt deze spoorwegverbinding reeds een grote barrière voor een groot aantal soorten. Het betreft soorten die in de huidige situatie al geen gebruik kunnen maken van de, tegen het plangebied gelegen, EHS. De EHS op deze locatie is in de huidige situatie met name geschikt voor vliegende soorten (vogels, vleermuizen en insecten), soorten met een (zeer) klein territorium en soorten die zich aangepast hebben aan een meer stedelijke omgeving (bijvoorbeeld egels). Deze soorten zullen als gevolg van de realisatie van 5 meter geluidsscherm geen of nagenoeg geen effect ondervinden. Het verlies aan oppervlakte is minimaal en extra barrière werking als gevolg van het geluidsscherm is nihil/verwaarloosbaar. De aantasting van de EHS is dan ook zeer beperkt en zeker niet significant.

De grens van het overige deel van het plangebied aan de westzijde vormt ook de grens van de EHS. In het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' heeft het terrein een gemengde bestemming. Functies zoals kantoren, bedrijven en wonen zijn hiermee toegestaan. Aangezien de bestemming van het plangebied nauwelijks wijzigt als het gaat om de impact op de EHS, zijn er verder ook geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

5.8.3 Toetsing Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Om te bepalen of het plan daadwerkelijk geen effecten heeft op beschermde flora en fauna is er een ecologisch onderzoek (een quickscan en een aanvullend onderzoek) uitgevoerd. Onderstaand worden in het kort de bevindingen van deze onderzoeken samengevat. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage IV.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Omdat op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten jaarrond beschermde vogels, reptielen en vleermuizen (vaste vliegroutes) niet zijn uit te sluiten binnen het plangebied is er nader ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek heeft uitgewezen:

- Binnen het plangebied zijn geen vliegroutes van vleermuizen waargenomen en binnen en direct grenzend aan het plangebied (bomen) zijn eveneens geen verblijfplaatsen aangetroffen.
- Binnen en direct grenzend aan het plangebied zijn geen actieve nesten van jaarrond beschermde vogels waargenomen.
- Binnen het plangebied zijn geen reptielen waargenomen

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.9 Watertoets

5.9.1 Beleidskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op de ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf (watertoets) dient te worden uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding (grondwater en het oppervlaktewater).

De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (hoogheemraadschap).

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Zeist en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- rijksbeleid: Nationaal Waterplan 2009-2015, Vijfde Nota RO, WB21, NBW, Waterwet, etc;
- provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Provinciaal Waterplan Utrecht 2010-2015, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc;
- gemeentelijk beleid: (Verbreed) Gemeentelijk rioleringsplan 2012-2014;

- waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015, Waterstructuurvisie Stichtse Rijnlanden, Beleidsregels 2010, Keur 2009.

De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het verzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de Keur.

5.9.2 Waterhuishouding

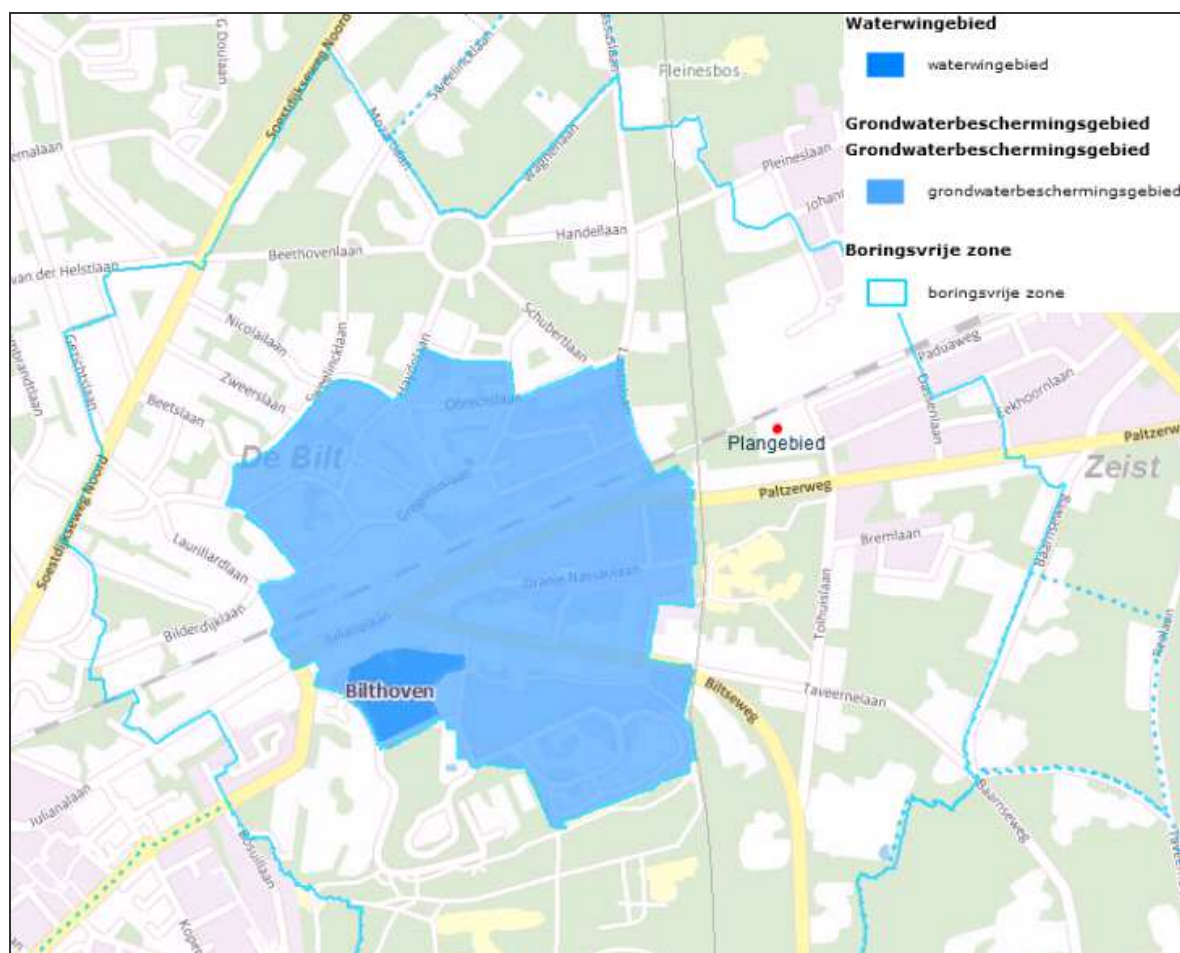
Oppervlaktewater / grondwater

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. In en in de nabijheid van het plangebied liggen geen watergangen. Ook zijn er geen dijken aanwezig. Binnen het plangebied is dus geen oppervlaktewater aanwezig en met de realisatie van het plan vindt geen vervuiling van het oppervlaktewater plaats. De geplande ontwikkeling levert geen nadelige effecten op voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

De grondwaterstanden zijn vrij diep en variëren van NAP +1,55 m tot NAP +3,75 m. Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie bedraagt het maaiveldniveau circa NAP +7,55 m. De drooglegging varieert hiermee van 3,8 m tot 6,0 m. Indien voor aanvang van de bouwwerkzaamheden blijkt dat voor bepaalde werkzaamheden een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand nodig is, wordt hiervoor de benodigde melding gedaan of vergunning aangevraagd.

De contouren van de beschermingszones voor het grondwater van de drinkwaterwinning Bilthoven zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV). Uit de PMV blijkt dat het plangebied binnen de contouren van het zogenoemde 100-jaarsaandachtsgebied ligt.

De ligging van het plangebied ten opzichte van de beschermingszones van drinkwaterwinning Bilthoven is weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 5.5
Uitsnede uit de PMV

Binnen het 100-jaarsaandachtsgebied geldt de bijzondere zorgplicht, die voor alle milieubeschermingsgebieden geldt. Dit houdt in dat een ieder verplicht is verontreiniging van het grondwater te voorkomen of, voor zover verontreiniging niet kan worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Daarnaast geldt, net als binnen het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied, dat bij functieveranderingen rekening moet worden gehouden met het drinkwaterbelang.

Waterberging

In de toekomstige situatie neemt het verharde oppervlak, ten opzichte van de situatie waarin conform het vigerende bestemmingsplan het bouwvlak binnen het plangebied volledig bebouwd kan worden, af met circa 1.900 m².

Aansluitend op het beleid van de gemeente Zeist zal hemelwater, in een nader te bepalen infiltratievoorziening, worden geïnfiltreerd op locatie. Tevens worden maatregelen genomen om verontreiniging van het afstromende water te voorkomen (zie waterkwaliteit). Uitgangspunt bij het infiltreren van hemelwater vormt het waterbeheerplan 'Water voorop' van HDSR en de Grond- en hemelwaternotitie van de gemeente Zeist (onderdeel GRP).

Riolering en afkoppelen

Het afkoppelbeleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in het Afkoppelplan Zeist 2011. Afkoppelen van verhard oppervlak gebeurt alleen als het in overeenstemming is met het Convenant Afkoppelen en Infiltreren openbare ruimten op de Utrechtse Heuvelrug. (Dit convenant is opgesteld door Waterschap Vallei en Eem, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, provincie Utrecht, Vitens en gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug.) Bij nieuwbouw wordt hemelwater zo mogelijk op het perceel behandeld, anders wordt het gescheiden ingezameld door de gemeente. Per nieuwbouwproject wordt een doelmatige bestemming gezocht. De voorkeursvolgorde hierbij is: vasthouden -bergen – afvoeren.

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied en de omgeving sprake van een gemengd rioolstelsel. Verwacht wordt dat, door de bouw van de woningen droogweer afvoer niet significant zal toenemen ten opzichte van de voormalige situatie. Aansluitend op het beleid van de gemeente Zeist zal in de toekomstige situatie het verhard oppervlak afgekoppeld worden van de riolering (zie waterberging).

Veiligheid (inundatie)

In de bestaande situatie is het plangebied niet in een potentieel inundatiegebied gelegen. De herinrichting van het plangebied heeft géén directe gevolgen voor de interne veiligheid in het gebied.

Waterkwaliteit

Bij de realisatie van het bouwplan worden geen uitlogende materialen (zoals zink, lood en koper) toegepast. Hiermee wordt voorkomen dat verontreinigingen in het grondwater terecht komen en kan de kwaliteit van het afstromende regenwater gewaarborgd blijven. Uitgangspunt hierbij is de brochure “Metalen in de bouw, niet in het water” van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, waarin materiaalvoorschriften zijn gegeven voor het toepassen van niet-uitlogende materialen in de nieuwbouw. In de nieuwbouw zullen, met het oog op bovenstaande, geen uitlogende materialen toegepast worden.

Verontreinigingen kunnen ook via de verharding in het water terecht komen (bijvoorbeeld door het wassen van auto's op straat en chemische onkruidbestrijding). Daarom verdient het de aanbeveling om naast deze zogenaamde bronmaatregelen tevens maatregelen te nemen om te voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het grondwater kunnen belanden.

5.9.3 Watertoetsproces

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen.

Om het bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen.

Cultuurhistorie

Historische kaarten laten zien dat het plangebied zich rond 1900 kenmerkte als heidegebied met bos. In de 20e eeuw is het plangebied betrokken in de stedelijke ontwikkeling van Den Dolder. De kaart met cultuurhistorische waarden (www.kich.nl) laat voor het plangebied geen bijzondere waarden meer zien. Het gebied is niet aangewezen als Belvedere gebied en maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Archeologie

Om te bekijken welke waarden er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn en om te bepalen in welke mate een verstoring te verwachten is, heeft in het kader van de bouwvergunning uit 2008 voor het eerdere bouwplan van 76 woningen reeds een oriënterend bureauonderzoek plaatsgevonden in het kader waarvan tevens overleg heeft plaatsgevonden met de provinciale adviseur archeologie.

Destijds is geconcludeerd dat een nader archeologisch onderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk is vanwege de volgende redenen:

- de nieuwbouw valt grotendeels samen met voormalige bebouwing en vindt dus op een locatie plaats waar het bodemarchief reeds verstoord is;
- het grootste gedeelte van het plangebied kent een lage archeologische verwachting;
- er ontbreken concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden op deze locatie.

Inmiddels heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld en heeft zij een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota "Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009" en de Erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op de kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

De planlocatie van onderhavig bestemmingsplan ligt in een "zone met lage verwachting". Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor de planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



Figuur 5.6

Uitsnede uit Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Zeist met middels een rode cirkel globaal het plangebied aangegeven.

5.11 Kabels en Leidingen

Algemeen

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

Relatie met het plangebied

In het plangebied wordt een regulier kabels- en leidingenstelsel gerealiseerd voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen worden hoofdzakelijk gesitueerd binnen de verkeersbestemming en groenbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

5.12 Duurzaamheid

Bouwbesluit 2012

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het Bouwbesluit van 2012.

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

1. Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek conform de NEN 7120.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen

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

- EPG (EPC) berekening;
- een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het bouwbesluit, of het aanleveren van een MPG- berekening die gemaakt is met een gevalideerd programma. Meer informatie hierover is te vinden op www.milieudatabase.nl onder instrumenten. GPR 4.2 is een gevalideerd programma. De gemeente verstrekt hiervoor gratis een licentie.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Zeist heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2012 “Milieu op de kaart”, dat in november 2008 door de Raad is vastgesteld. Hierin heeft de gemeente per gebiedstypen doelen gesteld aan de EPC en GPR-score van nieuwbouw projecten.

De locatie Overtoomterrein Den Dolder valt onder het gebiedstype “woonwijken” volgens het Milieubeleidsplan van de gemeente. De kwaliteitseisen voor duurzaamheid (energie en duurzaam bouwen) voor dit kwaliteitsprofiel zijn opgenomen in onderstaande tabel. De kwaliteitseisen zijn opgesplitst in de basiskwaliteit en de gebiedsambitie. De gebiedsambitie is de kwaliteit waar de gemeente in het gebied naar streeft.

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

Figuur 5.7

Ambities voor gebiedstype “woonwijken” uit het milieubeleidsplan 2008 - 2012 van Zeist

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

Duurzaam bouwen

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

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

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

Energie

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

Het besparen van energie gaat in drie stappen, de "trias energetica":

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

Overig: extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen

Op 20 december 2012 is in de Staatscourant de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet bekendgemaakt.

Hierin staat dat bij woningen met energiebesparende voorzieningen, of met een A++ label een bedrag van € 8.000,- buiten beschouwing worden gelaten bij de vaststelling van de financieringslast. Dit bedrag loopt op tot een 6% hogere mogelijke hypotheek in 2018. Omdat dan 106% van de waarde van de woning geldt voor de hypotheekruimte, terwijl dit voor andere woningen dan is teruggebracht tot 100%.

Samenvatting ambitie

In de gemeente Zeist wordt gestreefd naar een score van het cijfer 8 in GPR-gebouw[®] voor woningbouw. Per 2011 is een 7 eenvoudig te realiseren, omdat de EPC is aangescherpt tot 0,6. Bij een EPC van 0,6 en geen overige energiemaatregelen komt de GPR score op 6,6.

Bij de verdere planuitwerking van het woningbouwplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de hiervoor beschreven kaders. Dit plan levert waar mogelijk een bijdrage aan de gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Dit betekent dat de te ontwikkelen woningen niet alleen zullen voldoen aan de wettelijke eisen, maar dat er hiernaast ook een GPR-berekening voor de planlocatie zal worden gemaakt, waarin wordt gestreefd naar het gemeentelijk ambitieniveau van duurzaam bouwen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige Overtoomterrein in Den Dolder. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' en de uitgave 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, kortweg SVBP'.

6.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

6.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan ontheffingen opgenomen. De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde regels te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze ontheffingen maken kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels (betekenisafspraken);
2. bestemmingsregels (de gebruiks- en bouwregels per bestemming);
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit ontheffingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

6.4 Nadere toelichting regels

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen. Het groen mag eveneens voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 4 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer". In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen en parkeergelegenheden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd, tenzij er geen bouwwijze is aangeduid. In dit geval mogen woningen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd worden gebouwd. De woonbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de woning worden gebouwd.

In de bouwvlakken geldt een bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld halfvrijstaande of vrijstaande woningen, in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor.

Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet. Verder is een regel opgenomen die bepaald dat bij nieuwbouw er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Om te beoordelen of er voldoende parkeerplaatsen aanwezig worden gerealiseerd wordt het bouwplan getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen..

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik. Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Het aanduiden van dergelijke zones op de verbeelding heeft vooral een signalerende functie. Zo is de aanduiding "milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied" opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Grondexploitatie

Afdeling 6.4 van de Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbij eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard: het primaat ligt bij vrijwillige, privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze privaatrechtelijke afspraken worden vastgelegd in ofwel een anterieure overeenkomst (indien er nog geen exploitatieplan vastgesteld is) of in een posterieure overeenkomst (indien er wel al een exploitatieplan vastgesteld is).

Artikel 6.12 van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad verplicht is om voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In dit geval gaat het om 'de bouw van één of meer woningen' als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a van het Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad hoeft, in afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro alsnog geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
2. de gezamenlijke te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen;
3. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen betreffen.

De met een exploitatieplan te verhalen kosten zijn bovendien limitatief opgenomen in een kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 van het Bro). Kosten die niet genoemd zijn in de kostensoortenlijst, mogen niet via het exploitatieplan verhaald worden.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure, privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

8 Procedure

8.1 Inspraak

Gezien de lange historie van het project heeft er reeds op diverse momenten inspraak plaatsgevonden. In het kader van de in 2008 verleende vergunning voor het bouwen van 76 woningen en de diverse besluiten die door de gemeenteraad zijn genomen, aangaande het project, zijn de belanghebbenden al meerdere malen op de hoogte gesteld.

In het kader van het gewijzigde bouwplan is er ook nu een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om inspraakreacties in te dienen. Ook is er voorafgaand aan de ter inzage legging van het voorontwerp-bestemmingsplan een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en de buurt- en belangenvereniging. Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan en zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan.

Gedurende de inspraaktermijn van 3 tot en met 30 juli 2014 is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota Beantwoording Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro overleg'. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Voor de Nota Beantwoording Inspraak wordt verwezen naar bijlage V.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders waar nodig overleg plegen met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. In het kader van onderhavig plan is vooroverleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota Beantwoording Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro overleg'.

8.3 Zienswijzen

Na de beoordeling en verwerking van de overlegreacties is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is het begin van de wettelijke bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder' heeft met ingang van 12 februari t/m 25 maart 2015 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn in totaal vier zienswijzen binnengekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen behorend bij het Bestemmingsplan Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder' die als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd. 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. In het bestemmingsplan zijn, behalve enkele technische en tekstuele aanpassingen, geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

8.4 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder' vastgesteld op 7 juli 2015.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.

Bijlage I

Impressie stedenbouwkundig plan

Bijlage II
Parkeerbeleidsnota

Bijlage III

Akoestisch onderzoek

Bijlage IV

Onderzoeken ecologie

Bijlage V

Nota Beantwoording Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro Overleg

Bijlage VI
Nota van Zienswijzen