

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

ZORGINSTELLING DENNENDAL
REINAERDE

GEMEENTE ZEIST



Opdrachtnummer : 99.267

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPDennendalReinaer-VS01

Datum : juni 2017

Versie : 15

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 6 juni 2017

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	DOEL	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	OPBOUW TOELICHTING	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE.....	9
2.2	LANDSCHAP EN ECOLOGIE.....	11
2.3	ECOLOGISCHE VERBINDING	14
2.4	VERKEER	15
3	BELEIDSKADER.....	17
3.1	RIJKSBELEID.....	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	20
3.3	REGIONAAL BELEID	24
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	28
4	PLANBESCHRIJVING.....	35
4.1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	35
4.2	PROGRAMMA VAN EISEN	35
4.3	UITGANGSPUNTEN	41
4.4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN TOEKOMSTIGE SITUATIE	43
4.5	VERKEER EN PARKEREN.....	46
4.6	RELATIE OP TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN	46
4.7	BEBOUWINGSMOGELIJKHEID BESTEMMINGSPLAN	51
5	RANDVOORWAARDEN – OMGEVINGSASPECTEN.....	53
5.1	GELUID.....	53
5.2	BODEM	54
5.3	LUCHTKWALITEIT	56
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	57
5.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	59
5.6	WATER	61
5.7	ECOLOGIE.....	63
5.8	ARCHEOLOGIE	76
5.9	CULTUURHISTORIE.....	79
5.10	DUURZAAMHEID	83
5.11	OVERIG	85
5.12	VORMVRIJE M.E.R.	85
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	89
6.1	ALGEMEEN	89
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	90
6.3	REGELS.....	90
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELN	91
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	95
8	OVERLEG EN INSPRAAK	97
8.1	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	97
8.2	INSPRAAK	97
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	97

Bijlagen bij de toelichting:

1. Rood-groenbalans (spelregels inclusief balans);
2. Gevolgen van de herontwikkeling van het terrein Dennendal (Den Dolder) voor de natuur, Zoon ecologie, maart 2016;
3. Nota van Inspraak en Artikel 3.1.1. Bro vooroverleg, november 2016;
4. Nota van ambtshalve wijzigingen, mei 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Zorginstelling Reinaerde is voornemens haar vastgoed en de inrichting van de zorginstelling aan te passen aan de eisen die in de huidige tijd gelden voor het leveren van de vereiste en gewenste zorg aan haar cliënten.

Een deel van de bestaande bebouwing zal op termijn worden gesloopt en herbouwd.

In tegenstelling tot eerdere plannen zal de zorginstelling niet het huidige terrein verlaten, maar de voorgenomen wijzigingen juist op het terrein in Den Dolder realiseren.

Daarmee zal ook de toen gedachte verhuizing naar onder meer het Sanatoriumbos geen doorgang vinden.

De beoogde inrichting vloeit daarmee voort uit het gegeven dat:

- de stichting Reinaerde de locatie Dennendal zal blijven gebruiken voor zorg en verblijf van haar cliënten en daarmee de verhuizing naar het Sanatoriumbos annex Buurtschap geen doorgang zal vinden;
- de stichting Reinaerde voornemens is haar vastgoed aan te passen aan de eisen die in de huidige tijd gesteld worden aan de zorgfunctie van Dennendal;
- en in samenhang daarmee de gebouwen en de terrein inrichting toekomstbestendig wil maken.

De nieuwe herinrichting is onder meer afgestemd op het programma van eisen dat de basis vormt voor een goede zorgverlening.

Tegelijkertijd spelen de landschappelijke, ecologische en stedenbouwkundige situatie, almede enkele functionele aspecten zoals de verkeerssituatie op het terrein Dennendal een belangrijke rol in de beoogde herinrichting. Ook de bestuurlijke afspraken inzake Dennendal in het kader van het Hart van de Heuvelrugproject speelt een belangrijke rol.

De beoogde herinrichting wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.

In dit kader is voor het gebied door de initiatiefnemers een plan opgesteld, "Inrichtingsplan Zorginstelling Dennendal Reinaerde" genaamd, dat als uitgangspunt dient voor de uiteindelijke inrichting en dit bestemmingsplan. Deze nieuwe ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Den Dolder Noord 2008'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Zorginstelling Dennendal Reinaerde' voorziet in een adequate juridische regeling voor de herontwikkeling van het terrein in Zeist.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern van Zeist en is ca. 20,8 hectare groot. De locatie wordt in het noorden begrensd door het Willem Arntsz bos. In het zuiden door de Willem Arntsz Hoeve.

Vervolgens wordt de grens in het oosten bepaald door Landgoed Pijnenburg.

De ligging van het plangebied is in het bijgaande figuur weergegeven.



(globale) ligging van het plangebied

1.3 Doel

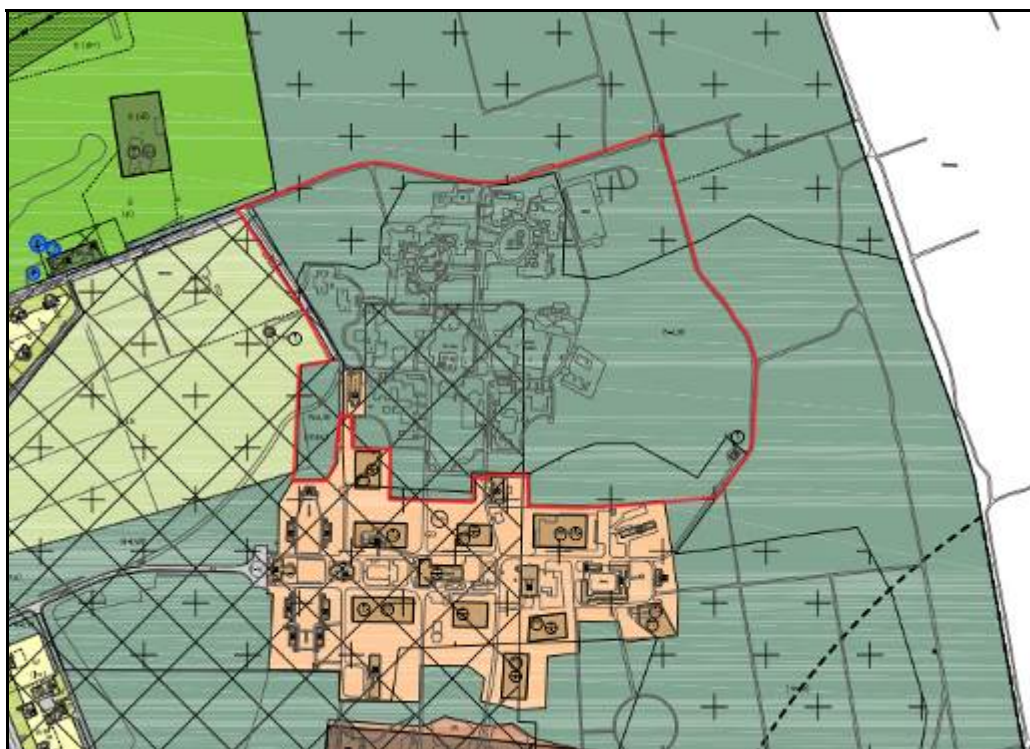
Met dit bestemmingsplan is beoogd om de herontwikkeling van het terrein van de Zorginstelling Dennendal Reinaerde planologisch-juridisch mogelijk te maken. Voorzien wordt in een planologische regeling voor de bestaande en deels nieuwe zorggebouwen voor de zorginstelling, in combinatie met herinrichting van de openbare buitenruimte.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Den Dolder Noord 2008'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 23 juni 2008.

De gronden hebben hierin de bestemming 'Natuur met landschappelijke waarden'.

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



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Den Dolder Noord 2008', met daarin aangegeven het plangebied.

Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om de beoogde herstructurering van 'Inrichtingsplan Zorginstelling Dennendal Reinaerde' vorm te geven. Het bestemmingsplan 'Den Dolder Noord 2008' zal gedeeltelijk door het onderhavige bestemmingsplan 'Zorginstelling Dennendal Reinaerde' worden vervangen.

1.5 Opbouw toelichting

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

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

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

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Stedenbouwkundige situatie

In bijgaande luchtfoto is de bestaande situatie weergegeven. Kenmerkend aan de huidige stedenbouwkundige structuur is de lanenstructuur (Bospad en Dennendallaan), de centrale hoofdas (Dennendallaan) en de drie kwadranten, die grotendeels zijn ingebed in de natuurlijke en landschappelijke situatie. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats langs de hoofdas en bij de entrees van Bloemen- en Bomenhof langs het Bospad.



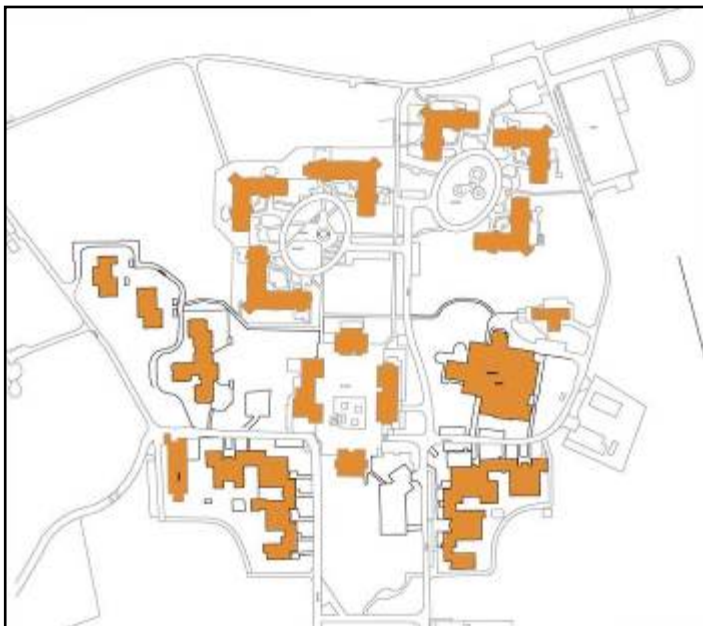
Stedenbouwkundige situatie Dennendal met lanen en kwadrantenstructuur

Uit de luchtfoto is onder meer de natuurlijke inbedding van het complex afleesbaar. Met name aan de noord, de noordwest en oostzijde is de directe overgang tussen bebouwing en natuurlijke omgeving duidelijk te zien. Aan de zuidzijde loopt het terrein Dennendal over in de zogenaamde middenas, waar bebouwing en een natuurlijke strook samenkomen.



Luchtfoto Dennendal

Bebouwing



Bestaande bebouwing Dennendal

In bijgaande figuur is een overzicht opgenomen van de aanwezige bebouwing op het terrein. In totaal is sprake van ca. 17.963 m² bebouwing. Dit is inclusief het pand Donders.

In de jaren '70 en '80 hebben op het terrein de belangrijkste bebouwingsuitbreidingen plaatsgevonden. Deze bouwactiviteiten vonden merendeels plaats ten noorden en ten zuiden van de centrale aanleg. Deze bebouwing bestaat uit uitgestrekte, maar lage gebouwen met – conform de bouwstijl van de jaren '70 – complexe, uitwaaiierende plattegronden. Kenmerkend is dat de bebouwing met name gelegen is aan de hoofdassen. In de jaren '90 zijn in het noordelijke deel belangrijke bebouwingsuitbreidingen toegevoegd (Bomenhoven, Bloemenhoven, en Plein panden) Deze latere uitbreidingen aan de noordkant van het terrein zijn in een kwadrantenstructuur gerealiseerd.

Zoals gemeld is er op het terrein sprake van ca. 17.963 m² bebouwing ten behoeve van de zorgfunctie. Dit is overigens inclusief de manege aan de noordoostkant van het terrein.

In navolgende tabel is de bestaande bebouwing en bruto vloer oppervlakte van de aanwezige bebouwing weergegeven.

Tabel 1– Aanwezige m2 bebouwing terrein Dennendal

Gebouw	Bebouwd Oppervlakte	Bruto oppervlakte
Bloemenhof 1/2	936 m2	1.072 m2
Bloemenhof 3/4	756 m2	826 m2
Bloemenhof 5/6	899 m2	1.026 m2
Bomenhof 1/2	786 m2	826 m2
Bomenhof 2/3	756 m2	816 m2
Bomenhof 5/6	752 m2	826 m2
Boshutlaan 10	192 m2	192 m2
Boshutlaan 12	135 m2	135 m2
Boshutlaan/ Manege	2.201 m2	2.201 m2
Boshutlaan 7	251 m2	251 m2
Boshutlaan 7 Berging 1	11 m2	11 m2
Boshutlaan 7 Berging 2	11 m2	11 m2
Boshutlaan/Veldweg	2.029 m2	2.029 m2
Boshutlaan Berging	17 m2	17 m2
Boshutlaan 12 Berging	53 m2	53 m2
Dennendallaan/Kapelweg	1.795 m2	2.385 m2
Dennendallaan/Kapelweg Berging 1	62 m2	62 m2
Houtlaan 1/3/5	378 m2	573 m2
Houtlaan 2 t/m 12	853 m2	1.131 m2
Plein 1	635 m2	635 m2
Plein 3 t/m 7	584 m2	584 m2
Plein 2	343 m2	343 m2
Plein 8	333 m2	333 m2
Robbedoes	2.219 m2	2.219 m2
Travo	18 m2	
Tuinlaan 2 (pand Donders)	466 m2	932 m2
Tuinlaan 4/6	483 m2	722 m2
Veldweg Berging	9 m2	9 m2
Totaal	17.963 m2	20.220 m2

2.2 Landschap en ecologie

Het hele plangebied maakt onderdeel uit van het kerngebied Utrechtse Heuvelrug van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Dennendal ligt op de noordflank van de stuwwal van Soesterberg, op ca. 7 m + NAP. Het ligt grotendeels op reliëfrijk beboste stuifzanden, maar loopt naar de westkant uit in een vochtig weidegebied.

Ten noorden van het terrein ligt een bos en heidegebied.

Ten oosten ligt een aaneengesloten bos, ten zuiden ligt een gebied van bos en heide met gebouwen (Willem Arntsz Hoeve) en ten westen een weidegebied met natte natuur.

De landschappelijke structuur is gebaseerd op twee belangrijke structuurdragers, te weten:

- de monumentale lanen in het gebied;
- het bosgebied, dat het terrein verdeeld in deelgebieden.



Landschappelijke structuurdragers Dennendal

Bosopstanden

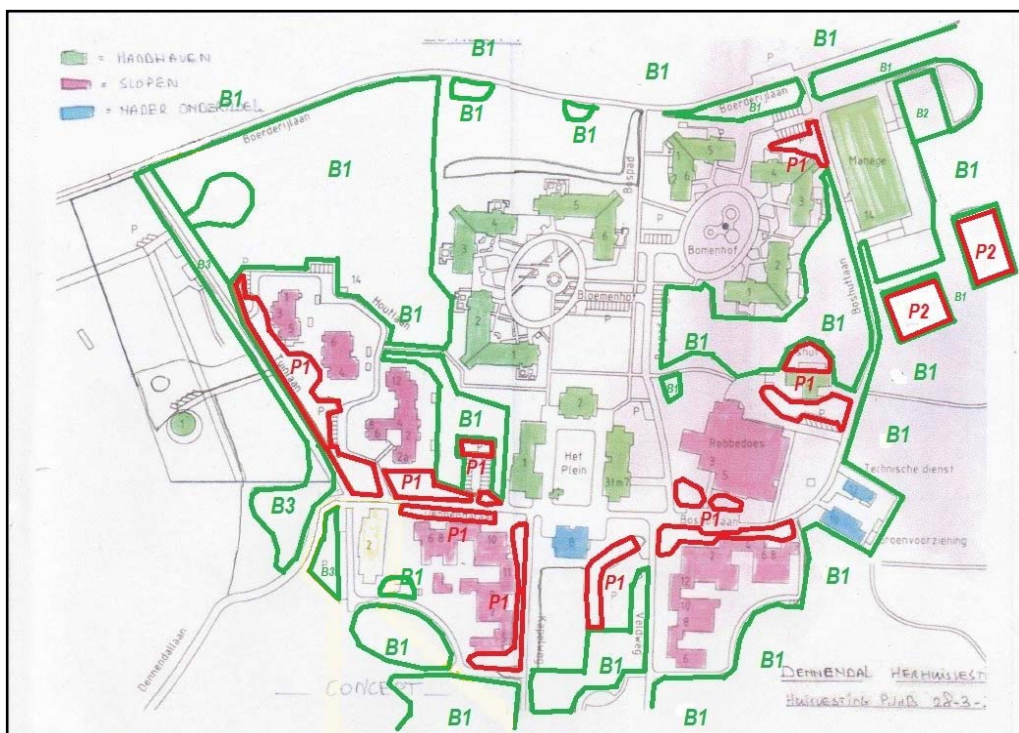
Het plangebied is ecologisch onderzocht. In de bijlage is de eerste concept rapportage en resultaten opgenomen.

Ten noorden van het terrein ligt een bos en heidegebied.

Ten oosten ligt een aaneengesloten bos, ten zuiden ligt een gebied van bos en heide met gebouwen (Willem Arntz Hoeve) en ten westen een weidegebied met natte natuur.

In het plangebied zelf zijn de natuurlijke bosopstanden versnipperd. Alleen in het noordwesten ligt een redelijk groot natuurlijk bosgebied, dat helemaal niet doorsneden is. Door de ligging nabij andere bosgebieden en heidegebieden is dit terrein van grote waarde.

In de gazons en plantenborders zijn vaak de oude bosbomen gehandhaafd. Deze situatie is kansrijk voor herstel van bos.



Bestaande bosopstanden Dennendal

Natuurlijk bos

- B1 Natuurlijk gemengd droog bos
- B2 Jonge tot middeloude boombeplanting
- B3 Oude bomen in natuurlijk grasland

Sterk beïnvloed bos

- P1 Oude bomen met cultuurplanten
- P2 Oude bomen met kaal zand (paarden)

De aanwezige natuurlijke habitats in het gebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.

Natuurlijke graslanden komen vooral westelijk van het plangebied. Bijzonder is het heidegebiedje in het noorden.

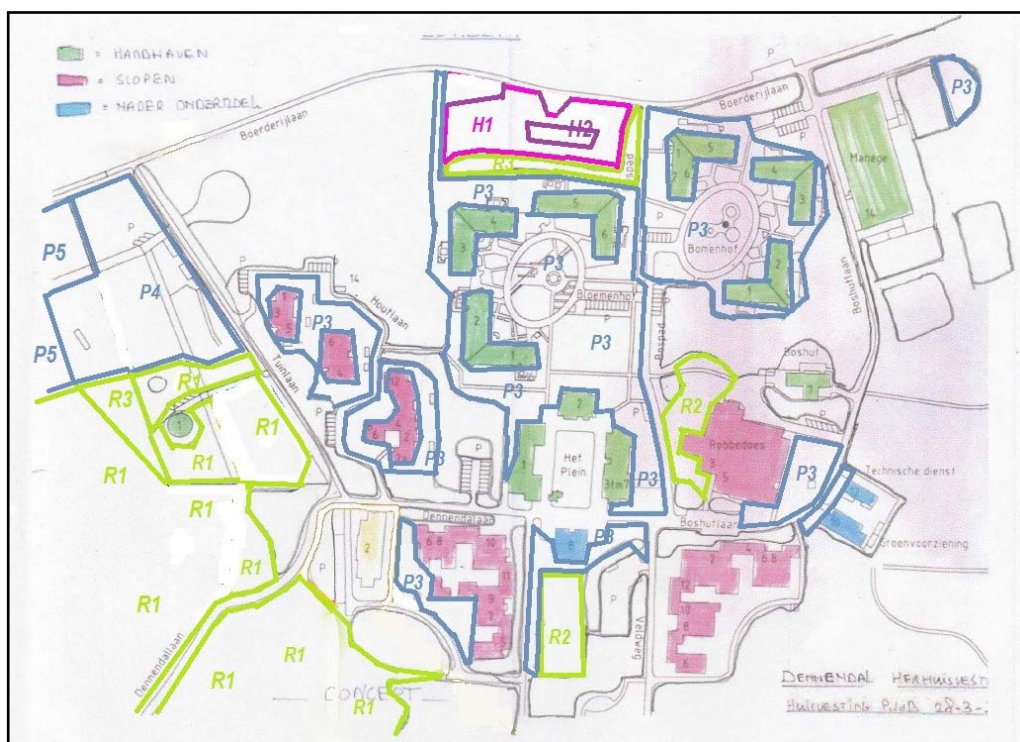
De natuurlijke bossen zijn van belang voor broedvogels, bijzondere flora en reptielen.

Er zijn veel stortplaatsen van snoeihout, waarin reptielen verblijfplaatsen kunnen vinden.

Dennendal ligt op een overgang van droog bos naar nat weidegebied. Deze overgang is bijzonder. Het bos, heide en grasland op het terrein zijn van belang voor deze natuurlijke overgang.

De bebouwing en wegen op het terrein zorgen voor interne versnippering, waardoor het terrein een barrière is in de samenhang van de ecologische hoofdstructuur.

De beoogde herinrichting van het gebied kan een vermindering van de barrièrewerking tot stand brengen en daarmee een verbetering tot stand brengen met meer aaneengesloten natuurgebieden.



Lage begroeiing Dennendal

Natuurlijk grasland en ruigte

- R1 Natuurlijk grasland
- R2 Kruidenrijk grasland
- R3 Droge ruigte

Heide en zand

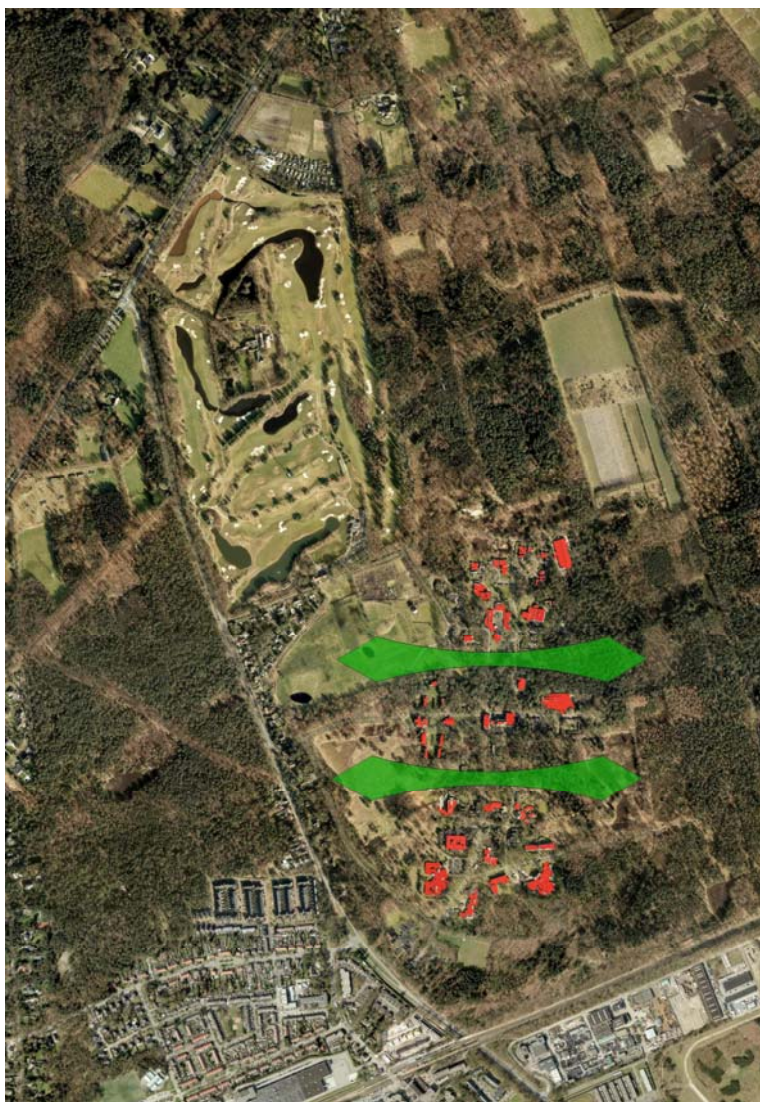
- H1 Droge heide
- H2 Kaal zand

Sterk beïnvloede begroeiing

- P3 Gazon en plantenborders (met jonge bomen)
- P4 Dierenweide
- P5 Moestuinen

2.3 Ecologische verbinding

Aan het plangebied is onder meer in het LOP (landschapontwikkelingsplan) Kromme Rijng gebied aangemerkt een ecologische betekenis toegekend. Deze ecologische kwaliteit komt ook voort uit het gegeven dat het gebied een ecologische verbinding vormt tussen de westelijk en oostelijk gelegen natuur en bosgebieden. Ten noorden en ten zuiden van de zogenaamde middenas (Doderse Hille) is sprake van een ecologische verbinding. In bijgaande figuur is deze gevisualiseerd.



Ecologische verbinding zuidelijk van Dennendal.

2.4 Verkeer

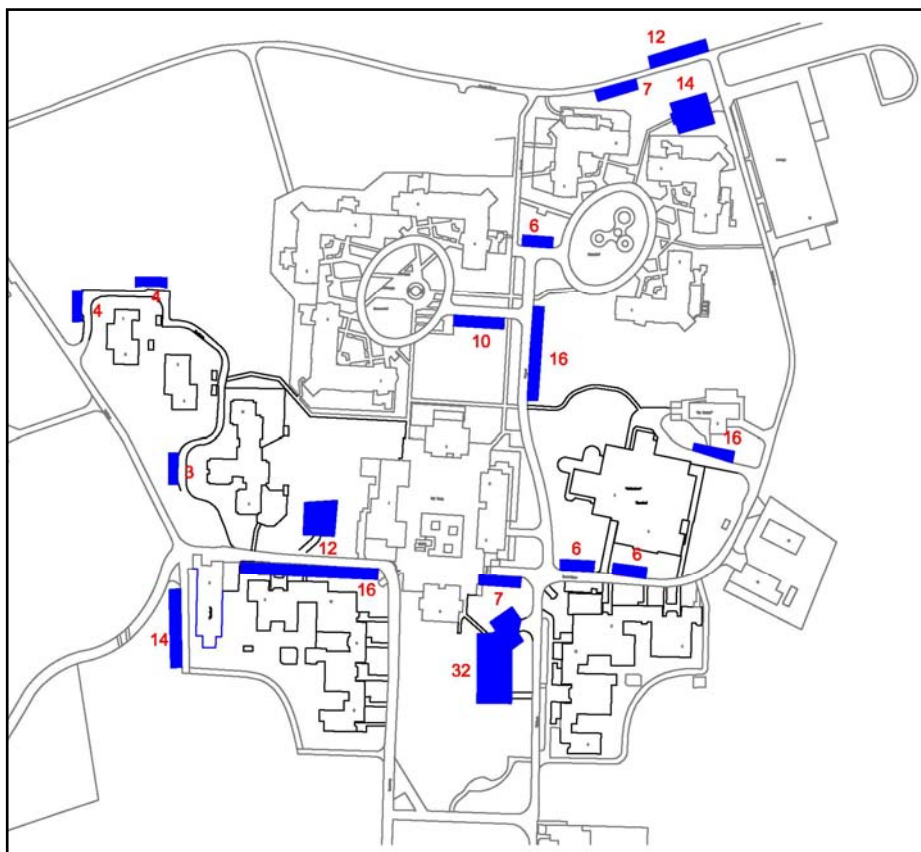
De verkeerstructuur in het plangebied is helder. In bijgaande figuur is dit weergegeven.

De toegangsweg (Vijverhof) ontsluit het gebied op de Dolderseweg. De Vijverhof leidt het verkeer naar de gebouwen en de parkeerplaatsen op het terrein.



Verkeersstructuur plangebied

Op het terrein is op vier locaties sprake van grotere parkeergelegenheden. De grootste parkeerplaats ligt in het zuidelijke deel en heeft een capaciteit van ruim 40 auto's. Langs de centrale as (Dennendallaan) kan op verschillende plekken worden geparkeerd. Bij de entree, nabij het gebouw Donders is sprake van een ruimere parkeergelegenheid (ca. 14 auto's) en in het noordelijke deel nabij de twee noordelijke kwadranten Bomen- en Bloemenhof langs het Bospad nog eens een mogelijkheid van ruim 30 auto's.



Verkeersstructuur en parkeergelegenheid Dennendal

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in een vernieuwing en herinrichting met een beperkte uitbreiding, van een bestaande maatschappelijke functie zal de nadruk liggen op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie, landschap en natuur.

In navolgende wordt het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er

wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.

2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in een vernieuwing van de bestaande zorgfunctie op Dennendal puur theoretisch is dit vanuit planologische invalsoek een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De zorginstelling kan onder de laatste categorie worden geschaard.

Echter, zoals hiervoor benoemd betreft dit een strikt theoretisch planologische benadering. Er is weliswaar planologisch gezien sprake van een nieuwe situatie, omdat de bestemming Natuur wordt omgezet naar een maatschappelijke bestemming. Maar het bestaande gebruik als maatschappelijke bestemming blijft ongewijzigd. De zorginstelling Dennendal is al tientallen jaren op het huidige terrein gesitueerd.

Bovendien wordt, conform de afspraken in het kader van Hart van de Heuvelrug, meer natuur bestemd ten opzichte van het oorspronkelijk oppervlak rood c.q. maatschappelijke bestemming (zie ook regionaal beleid, paragraaf 3.3).

Om voorgaande redenen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Wel gaat het om de uitbreiding en herinrichting die deel uit maakt van de ecologische hoofdstructuur. Dat betekent dat de beoogde herinrichting en uitbreiding met de nodige zorgvuldigheid en conform de geldende beleidskaders moet plaatsvinden. In hoofdstuk 5 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

In artikel 2.10 van het Barro is de ecologische hoofdstructuur benoemd.

Bij provinciale verordening worden de gebieden aangewezen die de ecologische hoofdstructuur vormen. De ligging van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd.

Dennendal ligt in de door de provincie Utrecht aangewezen ecologische hoofdstructuur.

Relatie met het plangebied

In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de Ecologische Hoofdstructuur. Verder zijn er geen belangen in het geding die strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

Relatie met het plangebied

Binnen de gemeente Zeist, en specifiek voor het plangebied, is geen specifieke wateropgave vanuit het Rijk aanwezig.

Voor een nadere beschrijving van de wateraspecten in het plangebied wordt verwezen naar de 'waterparagraaf' in paragraaf 5.5 van deze plantoelichting.

3.1.4 Boswet

Het doel van de Boswet is het in stand houden van het bosareaal in Nederland, dat wil zeggen: de letterlijke oppervlakte aan bos.

De Boswet is van toepassing op alle bossen en houtopstanden buiten de 'bebouwde kom Boswet' groter dan 1000 m² en rijbeplantingen van meer dan 20 bomen. De begrenzing 'bebouwde kom Boswet' wordt door de gemeente vastgesteld, maar hoeft niet samen te vallen met de bebouwde kom in het kader van de wegenverkeerswet.

Struikbeplanting groter dan 1000 m² valt onder de Boswet, met uitzondering van eenrijige geschoren meidoornheggen die als zodanig zijn aangelegd en beheerd. Spontane bosopslag langs sloten, op natuurterreinen en op braakliggende terreinen valt onder de Boswet zodra er sprake is van een bedekkingspercentage van 60% en de opslag vijf jaar of ouder is.

De Boswet is niet van toepassing op:

- Erven en tuinen
- Windschermen langs boomgaarden
- Eenrijige beplanting van populier of wilg op of langs landbouwgronden
- Italiaanse populier, linde, paardenkastanje en treurwilg
- Vruchtbomen
- Kerstsparren
- Kweekgoed

De Boswet is van toepassing buiten de 'Bebouwde Kom Boswet'. Deze begrenzing is door de gemeente Zeist vastgesteld.

Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI), verleent ontheffingen en uitstel in het kader van de Boswet. De provincie Utrecht doet alle uitvoerings- en handhavingstaken en adviseert het ministerie. In de praktijk doet de provincie de uitvoering van de Boswet, met uitzondering van grond in eigendom bij de rijksoverheid (Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat en Defensie). Bij elke kapmelding bekijkt de provincie of de voorgenomen velling aanvaardbaar is uit oogpunt van natuur- en landschapsschoon. In uitzonderlijke gevallen wordt een kapverbod opgelegd.

Op grond van de Boswet ontstaat er na velling een herplantplicht.

3.1.5 Flora- en faunawet

Volgens de bepalingen van de Flora- en faunawet dient bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of vaste verblijfplaatsen van dieren, te worden getoetst wat het effect is op de in de wet genoemde beschermde soorten.

De Flora- en faunawet geldt altijd en overal, waar beschermde soorten voorkomen. In paragraaf 5.6 is beschreven op welke wijze het onderzoek naar flora en fauna heeft plaatsgevonden en wat de conclusies zijn.

3.1.6 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.1.7 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening hiervan vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

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

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;

- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

Op 28 maart 2013 is de partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 in werking getreden. De wijzigingen hebben betrekking op verschillende onderdelen, waaronder ook de ecologische hoofdstructuur.

Algemene beleidslijnen

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende algemene beleidslijnen van belang:

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Landelijk gebied

Provincie voert een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bij nieuwe ontwikkelingen staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het zowel om de kwaliteit van de afzonderlijke landschapstypen en de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij.

Ook de te realiseren Ecologische Hoofdstructuur (EHS) staat in belangrijke mate ten dienste van de recreërende mens. Daarnaast zijn ook doelstellingen van de EHS het belang voor de kwaliteit van de natuur, voor de ecologische samenhang en voor de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.).

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Natuur/EHS

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. De EHS zal behouden en verder ontwikkeld worden. Nieuwe

ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Om dit zeker te stellen geldt het 'nee, tenzij' beschermingsregime.

Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies: Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten bij een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- plussen en minnen / mitigeren: Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- herbegrenzing van de EHS: Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;
- saldobenadering: Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Het is mogelijk dat ook ontwikkelingen buiten de EHS van invloed zijn op het functioneren van de EHS. Daarbij is te denken aan ontwikkelingen die een verstorende invloed hebben, of ontwikkelingen die leiden tot aanpassingen van het watersysteem in de buurt van een verdrogingsgevoelig natuurgebied. De provincie vraagt gemeenten te voorkomen dat ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS een negatieve invloed hebben op het functioneren van de EHS.

Verdrogingsgevoelige gebieden

De begrenzing van verdrogingsgevoelig natuur is uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 overgenomen in de PRS en aangepast aan de nieuwe EHS-begrenzing. De begrenzing van deze gebieden in het Waterplan moet hierop nog aangepast worden. Verdrogingsbestrijding is nodig voor het behoud/herstel van de kwaliteit van die delen van natuurgebieden die verdrogingsgevoelig zijn en is dus een middel om de EHS kwalitatief in orde te krijgen. Om een toename van de verdroging te voorkomen worden via het Waterplan eisen gesteld aan de waterhuishouding in en om de verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Voor deze gebieden is het voorkomen van verslechtering van de waterkwaliteit en – kwantiteit ter plaatse als gevolg van een voorgenomen ontwikkeling belangrijk. Dit kan van invloed zijn op nieuwe ontwikkelingen in en nieuwe ontwikkelingen rondom de verdrogingsgevoelige natuur. Om die reden bevat de PRV, in aanvulling op het Waterplan, een regel die dit ondersteunt. Deze regel geldt voor de TOP- en subTOP-gebieden zoals opgenomen in de PRS.

Relatie met het plangebied

Dennendal maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur.



EHS plangebied

Dennendal is niet gelegen in een verdrogingsgevoelig gebied.
In paragraaf 5.6 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de belangen van het landschap en de natuur.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen). Hierna zijn de voor dit bestemmingsplan relevante thema's aangehaald.

Verstedelijking landelijk gebied

Artikel 4.2 behelst regels voor de verstedelijking van het landelijk gebied. In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van versterking alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar.

Natuur: Ecologische hoofdstructuur

In artikel 4.11 is voorgeschreven dat een ruimtelijk plan ter plekke van de EHS, bestemmingen en regels moet bevatten die de wezenlijke kenmerken en waarden van het EHS beschermen, in stand houden en ontwikkelen. Er zijn geen nieuwe bestemmingen en ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, tenzij:

- er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken;
- negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 - o compensatie plaatsvindt in natura in de omgeving van de ruimtelijke ingreep;
 - o het ruimtelijk plan waarin de compensatie wordt geregeld, gelijktijdig wordt vastgesteld met het ruimtelijk plan waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt, tenzij verzekerd is dat de compensatie wordt gerealiseerd;
 - o de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken.
 - o voor zover compensatie in natura niet mogelijk is in de omgeving en elders ook niet mogelijk is, moet de resterende schade financieel worden gecompenseerd.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.

Relatie met het plangebied

Dennendal maakt deel uit van de provinciale ecologisch hoofdstructuur.
In paragraaf 5.7 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met het beleid voor de provinciale ecologische hoofdstructuur.

De ladder voor duurzame verstedelijking is voor het terrein Dennendal niet van toepassing (zie paragraaf 3.1 rijksbeleid).

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

Relatie met het plangebied

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021, Waterschap Vallei en Veluwe

Het Waterbeheerprogramma is op 30 september 2015 vastgesteld. In het dit waterbeheerprogramma worden de ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden, door het Waterschap omschreven.

In het plan speelt samenwerking met diverse partners een belangrijke rol. De huidige wateropgaven zijn zo complex, dat alleen een aanpak samen met partnerorganisaties en inwoners zorgt voor de gewenste resultaten en de beste oplossingen. Jaarlijks stelt het Waterschap, op basis van het Waterbeheerprogramma, vast welke maatregelen tegen welke kosten uitgevoerd worden.

Voor het landelijk gebied gaat het Waterschap uit van voldoende en schoon oppervlaktewater. De inzet is gericht op de juiste hoeveelheid oppervlaktewater van de juiste chemische en ecologische kwaliteit, op de juiste plek en op het juiste moment. Hierbij wordt rekening gehouden met de natuurlijke omstandigheden, met de aangewezen gebieds- en waterfuncties, regionale en lokale gebiedsvisies en met de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het plangebied zijn geen bijzondere doelen of maatregelen voorgesteld. In het plangebied is ook geen sprake van open water.

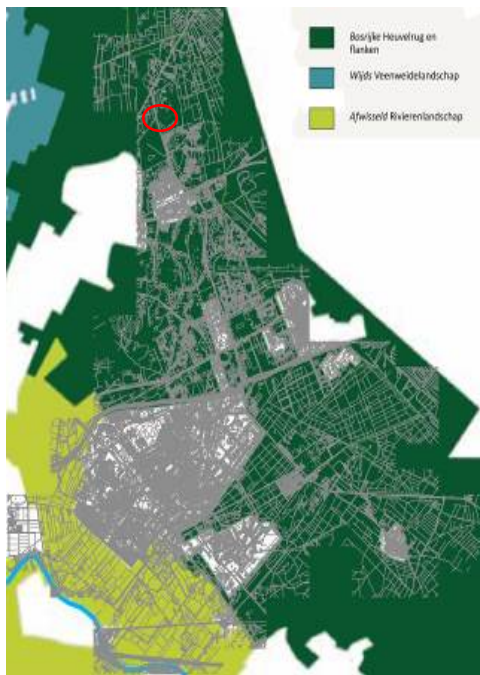
Relatie met het plangebied

In paragraaf 5.5 van deze toelichting wordt ingegaan op de relatie met het plangebied.

3.3.2 Landschapontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied

Het landschapontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied (LOP) biedt beleidskaders voor behoud, versterking en ontwikkeling van het Kromme Rijngebied voor de komende 10 jaar. Het is opgesteld door de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist, in samenspraak met de gebieds- en belangenorganisaties van de streek.

Het belangrijkste doel van het landschapontwikkelingsplan is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in



het plangebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop.

Het streven is gericht op een evenwichtig landschapssysteem met oog voor behoeften en veranderingen, die zich in het landschap voordoen. Specifieke doelstellingen voor het LOP zijn:

1. Waarborgen van het cultureel erfgoed en een goede leefomgeving voor toekomstige generaties door functies op adequate wijze te situeren en vorm te geven.
2. Versterken van de identiteit en beleefbaarheid van het landschap.
3. Stimuleren van de betrokkenheid (inhoudelijk en financieel) van de burger bij de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving en stimuleren van lokale en regionale initiatieven voor verbetering van het landschap.
4. Vormen van een helder referentiekader vanuit de landschapskwaliteit voor beoordeling en advisering van nieuwe ontwikkelingen.
5. Versterken van de (be)leefbaarheid van het buitengebied.

Figuur; Drie grote landschappelijke eenheden waarbij het plangebied (rode cirkel) is ingedeeld in "bosrijke Heuvelrug en flanken".

Bron: Landschapontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied, Brons + Partners 2009, bewerking mRO

Het landschap

Het landschap in het plangebied van het LOP wordt grotendeels bepaald door de geomorfologische situatie in het gebied en is ingedeeld in drie hoofd landschapstypen

Toegesplitst op het plangebied van het bestemmingsplan gelden de volgende landschappelijke karakteristieken; oost-west oriëntatie, dicht bosgebied met incidenteel open ruimten (stuifzand en heidevelden) als kern, hoge ligging in het landschap en een onregelmatige verkaveling.

In het plangebied is sprake van opgaande loofbossen van zomereik, ruwe berk en beuk, naaldbossen van onder andere grove den, douglasspar, lariks en fijnspar, en gemengde bossen. Alsmede heide en struweelbeplanting.

In het LOP wordt aan het bestemmingsplangebied Reineerde ecologische kwaliteiten toegekend.

Het LOP gaat voor het bestemmingsplangebied dan ook uit van behouden en versterken uniek aaneengesloten bos en natuurgebied (oud bos, natte en droge heide, droge graslanden)

3.3.3 Programma Hart van de Heuvelrug

In het programma Hart van de Heuvelrug werken sinds 2004 zeventien partijen samen. Ze vormen het platform Hart van de Heuvelrug, onder voorzitterschap van de Commissaris van de Koning. Deelnemers zijn gemeenten, provincie, rijksoverheid en maatschappelijke organisaties.

Hart van de Heuvelrug is een programma waarin ruim 25 projecten in het gebied tussen Soest, Zeist en Amersfoort worden uitgevoerd. Van ecoduct tot bedrijventerrein, van nieuwe natuur tot woningbouw. Met het programma wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort te verbeteren.

Relatie plangebied

Reinaerde is één van de drie zorgorganisaties die participeert in Hart van de Heuvelrug. In de eerste plannen en afspraken die in het kader van het Hart van de Heuvelrug zijn gemaakt werd uitgegaan van het verplaatsen van de 160 cliënten van zorg instelling Reinaerde Dennendal over meerdere (deels nieuwe) locaties in de regio. Het Sanatoriumterrein in de gemeente Zeist was één van die locaties er hier een van. Na verplaatsing zou het terrein van Dennendal ruim 11 hectare nieuwe natuur worden.

In 2013 zijn de ambities en afspraken bijgesteld, met dezelfde ambitie voor het gebied Hart van de Heuvelrug, toch de kosten beperken en de opbrengsten te optimaliseren. Voor deze opgave hebben de samenwerkende partners nadere afspraken gemaakt.

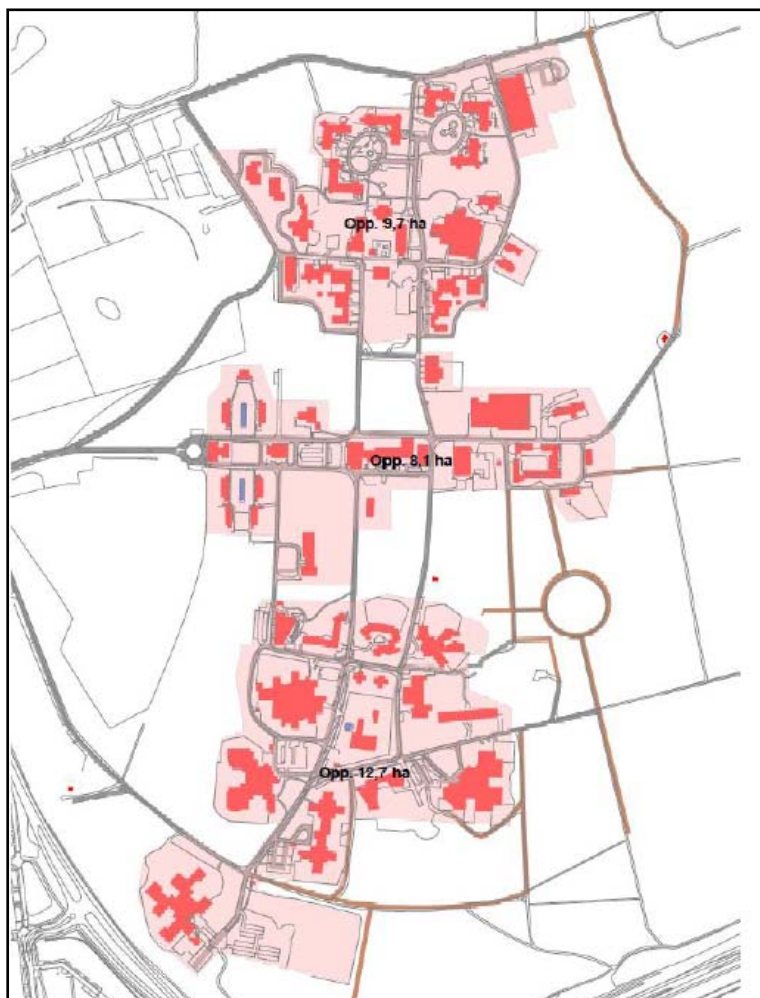
In 2015 is er vervolgens een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (SOK) van kracht. Deze overeenkomst voor het Programma is opgesteld door de Provincie samen met de gemeenten Soest en Zeist en is in juni 2015 ondertekend door de partijen. Binnen het nieuwe programma zijn 11 projecten benoemd: 2 binnen de gemeente Zeist, 3 binnen de gemeente Soest en 6 binnen de provincie Utrecht.”

Ook voor de zorginstelling Reinaerde Dennendal zijn hierin nieuwe afspraken gemaakt. In het Programma Hart van de Heuvelrug maakt de rood-groen balans het mogelijk rode en groene functies op locaties te realiseren en met elkaar te verevenen. De rood groen balans is door het programmabureau aangepast aan de situatie waarin de zorginstelling op de huidige locatie blijft. Daarmee is een aanpassing doorgevoerd ten opzichte van de oorspronkelijke ambitie. De herijking betreft het programma voor de projecten ‘Dennendal’ en ‘Den Dolder’.

Voor het project Dennendal geldt dat de oorspronkelijke ambitie voor Dennendal gericht was op vergroening van het gehele terrein. Het toentertijd geldende vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1982 is daarop indertijd aangepast in het bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008, waarin de locatie Dennendal een groene bestemming heeft gekregen, ondanks het huidige gebruik als zorginstelling. De herijking betekent nu dat Dennendal zal worden behouden als zorglocatie en een rode bestemming zal krijgen.

Van de oorspronkelijke 11,7 hectare aan groen (exclusief manege, 1,68 hectare), zal nu nog 2 hectare groen/natuur bestemd worden. Om ten opzichte van het toentertijd vigerend bestemmingsplan (Buitengebied 1982) 2 hectare groenwinst te hebben mag er bruto 11,42 hectare rood bestemd worden (inclusief de manege).

Onder rood wordt verstaan alles wat niet groen bestemd is (of volgens het bestemmingsplan) dus water, infra en bouwwerken, inclusief tuinen, zijn rood. De exacte definitie vanuit het programma Hart van de Heuvelrug voor rood en groen is in bijlage 1¹ van deze toelichting opgenomen.



Feitelijk gebruik rood

De rood - groenbalans is een rekenkundige benadering die uitgaat van het bestemmingsplan ten tijde van het maken van de samenwerkingsafspraken voor Hart van de Heuvelrug ongeveer tien jaar geleden. Dit is dus een ander uitgangspunt dan het feitelijk gebruik.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in feitelijk gebruik, bestemmingsplansituatie en afspraken in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug. Bij Dennendal wordt uit gegaan van het oude bestemmingsplan omdat dat het kader was op basis waarvan destijds de afspraken zijn gemaakt.

¹ Bijlage 1: Rood Groen Balans

Deelgebied	Feitelijk gebruik	Bestemmingsplan	Maximale rode oppervlakte
Dennendal	9,7 ha	13,4 ha (oude bestemmingsplan) 1,7 (huidig bestemmingsplan)	11,42 ha (inclusief manege) 9,8 ha (exclusief manege)
W.A.Hoeve	20,8 ha	27,7 ha	31 ha

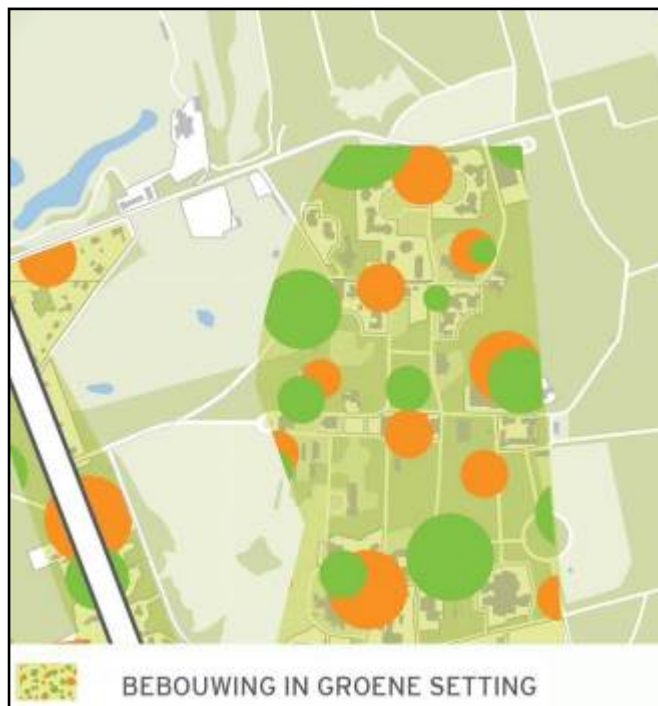
Bron; Hart van de Heuvelrug

Met feitelijk gebruik in bovenstaande tabel wordt bedoeld alles wat momenteel niet als groen wordt aangemerkt. Dat zijn alle rode en roze gebieden in de voorgaande figuur. De Rode en roze gebieden zijn bepaald op basis van de zogenaamde 'touwtjesmethode' conform de systematiek Hart van de Heuvelrug. Voor het op te stellen bestemmingsplan betekent dit dat er maximaal 9,8 hectare aan rode bestemming mag worden bestemd, exclusief de manege en 11,42 ha rood inclusief de manege.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

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



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 nagestreefd worden in relatie tot het plangebied (in rood).
(bron: Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, maart 2011)

Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

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

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

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

In de Structuurvisie is aangegeven dat Zeist zich onderscheidt op het gebied van de zorg en een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zorgfuncties wil blijven. De maatschappelijke eisen van de zorginstellingen veranderen. De veranderende vraag en de kwaliteit van de gebouwen vragen om vernieuwing. Op bestaande terreinen krijgen zorginstellingen de ruimte onder voorwaarden om uit te breiden, bijvoorbeeld aan de Arnhemse Bovenweg.

Relatie met het plangebied

Het plangebied wordt getypeerd als bebouwing in een groene setting.

3.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, vastgesteld op 9 juni 2013) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Relatie plangebied

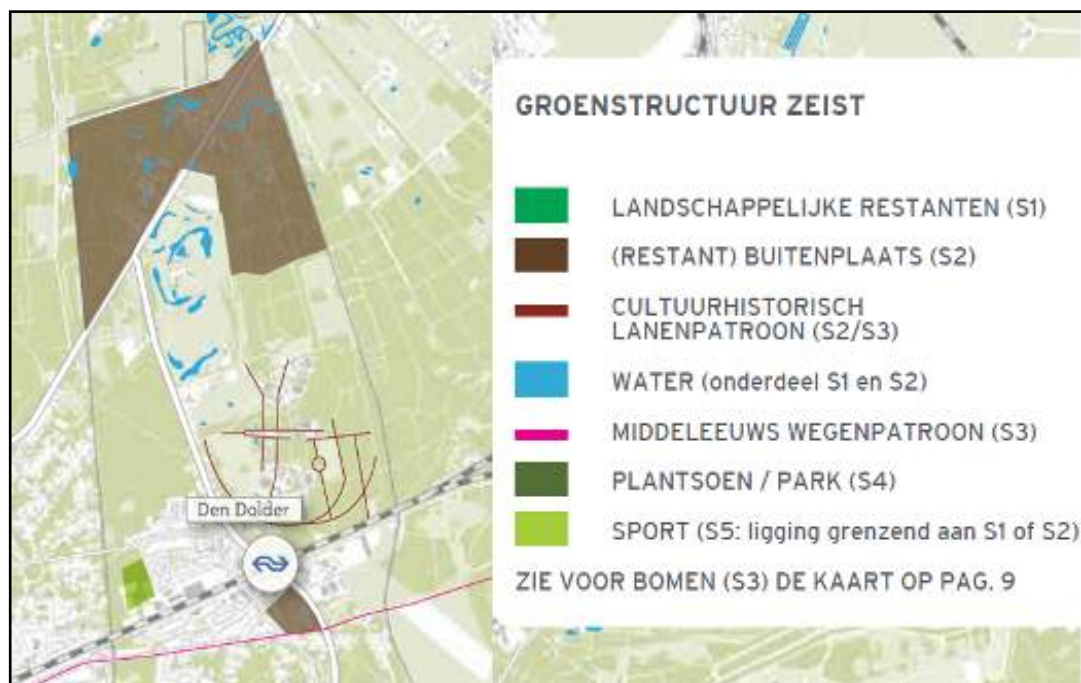
Het plangebied wordt ontsloten op de hoofdtoegangswegen van Zeist, waaronder de Dolderseweg. Op het terrein zelf zijn autoverkeer en langzaamverkeer niet gescheiden.

3.4.3 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.

Relatie plangebied

In het plangebied ligt een cultuurhistorisch lanenpatroon. Dit cultuurhistorische lanenpatroon is in dit bestemmingsplan beschermd, middels een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.



*Uitsnede Groenstructuur Zeist, in relatie tot het plangebied (in rood)
(bron: Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist')*

3.4.4 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

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

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

kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen.

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwali teit 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 gebied specifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

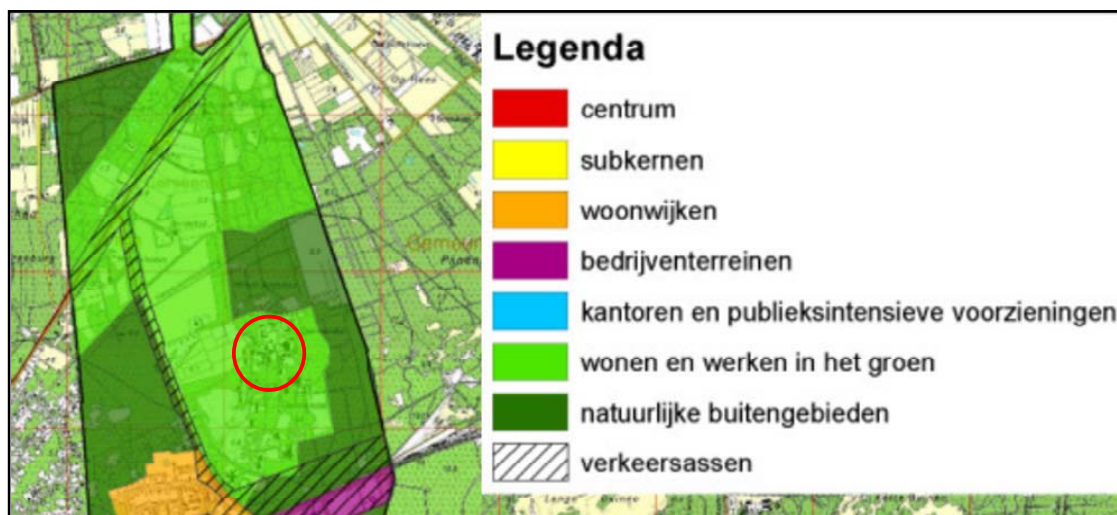
Relatie plangebied

Uit bijgaande figuur blijkt dat het plangebied als gebiedstype 'wonen en werken in het groen' is aangewezen.

Het zorgcentrum voldoet aan die typering en het bestemmingsplan maakt deze functie blijvend mogelijk. De geformuleerde ambitiewaarden in dit gebiedstype worden op Dennendal al gerealiseerd.

De voor het gebiedstype 'Wonen en werken in het groen' geformuleerde ambitiewaarde worden gehaald. Zo zijn er geen risicovolle bedrijven, inrichtingen, leidingen, etc. in de nabijheid en wordt voor het onderdeel externe veiligheid de streefwaarde gehaald.

Voor geluid idem; de geluidsbelasting op het terrein is lager dan 43 dB, en de streefwaarde is kleiner dan 44 dB. Voor luchtkwaliteit idem, de PM₁₀ waarde (fijn stof) ligt op 20-21 ug/m³ terwijl de streefwaarde in het Milieubeleidsplan < 26 ug/m³ bedraagt. Ook voor stikstofdioxide (NO₂) wordt de streefwaarde ruim gehaald; max 18 ug/m³ t.o.v de streefwaarde van 25-30 ug/m³.



*Uitsnede Milieubeleidsplan gemeente Zeist, in relatie tot het plangebied (in rood)
(bron: Milieubeleidsplan Zeist)*

3.4.5 Welstandsnota

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota 2010.

Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd,

worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat criteria voor kleinere plannen, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Wanneer een vergunning moet worden aangevraagd is het bestemmingsplan op de eerste plaats maatgevend voor wat betreft afmetingen, voorgevelrooilijnen enzovoort. Als dat geen bezwaar oplevert, dan zal het bouwplan aan de kleine plannen criteria worden getoetst.

Objectgerichte criteria kunnen worden ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van specifieke objecten, zoals boerderijen of instellingen en van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf bij de toetsing voorop staat. Objectgerichte criteria zijn objectgerichte welstandscriteria voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen.

De gebiedscriteria hebben betrekking op de grotere bouwwerken. Dit zijn vergunningplichtige bouwwerken die niet binnen de strekking vallen van de kleine plannen criteria. Het kan hierbij dus gaan om de bouw van een nieuwe woning maar ook om de plaatsing van een dakkapel die afwijkt van het bepaalde in de kleine plannen criteria.

Voor complexen en instellingen gelden de volgende **objectcriteria**:

Ruimtelijke structuur

- Nieuwbouw verstoort de architectonische eenheid niet. De eenheid blijft behouden.

Plaatsing

- Indien de bebouwing vanaf de openbare weg zichtbaar is, dient deze een representatief karakter te hebben.

Massa en vorm

- De massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang;
- Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten;
- Gevels zijn voorzien van midden- en/ of hoekaccenten.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Respecteren van de bestaande ornamentiek en detailering;
- Aansluiting bij het bestaande kleur- en materiaalgebruik en de bestaande detailering.

Het plangebied maakt in de welstandsnota deel uit van het gebied 'Beboste Heuvelrug', waarvoor **gebiedsgerichte welstandscriteria** zijn opgesteld

Algemeen

- De bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren;
- De oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient herkenbaar te blijven;
- Bestaande detaillering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard.

Aanvullende criteria voor bebouwing langs belangrijke routes (Laan van Beek en Royen, Arnhemse Bovenweg, Soestdijkerweg, Dolderseweg, Nieuwe Dolderseweg, Amersfoortseweg, Krakelingweg, Verlengde Slotlaan, Woudenbergseweg, Jagersingel, Oude Postweg, Traayweg en Austerlitzseweg):

Plaatsing

- De hoofdgevel is op de openbare ruimte georiënteerd.

Massa en vorm

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De massaopbouw bij grote bouwelementen is in samenhang;
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het kleurgebruik harmonieert met het bosgebied;
- extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.

Relatie plangebied

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van het plan. Bij de toetsing van een omgevingsvergunning aanvraag zullen de welstandsaspecten aan de orde komen.

3.4.6 Gemeentelijk archeologiebeleid

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

Relatie plangebied

De locatie Dennendal is grotendeels geroerd en kent voor het overgrote deel een lage archeologische verwachtingswaarde. Met name de natuurbestemmingen zijn

gesitueerd in het gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

In hoofdstuk 5 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde, evenals de vertaling van het archeologiebeleid in het voorliggende bestemmingsplan.

3.4.7 Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inzijsgebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

In paragraaf 5.5 van deze toelichting wordt de relatie met het plangebied beschreven.

3.4.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan voldoet aan voorgaand gemeentelijk beleid. In de structuurvisie is aangegeven dat Zeist zich onderscheidt op het gebied van de zorg en een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zorgfuncties wil blijven. Op bestaande terreinen krijgen zorginstellingen de ruimte onder voorwaarden om uit te breiden.

De voorgenomen herinrichting past zowel in het Milieubeleids- als het Groenstructuurplan. De cultuurhistorie en de archeologische waarden zijn in hoofdstuk 5 omschreven en de bescherming daarvan is vastgelegd in dubbelbestemmingen.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundig plan

Dit hoofdstuk omvat de toelichting op de toekomstige inrichting van het terrein van de zorginstelling. In eerste instantie wordt ingegaan op het programma van eisen en vervolgens op de uitgangspunten van het ontwerp. Paragraaf 4.4 omvat het inrichtingsvoorstel en legt kort een relatie met het op te stellen bestemmingsplan.

4.2 Programma van eisen

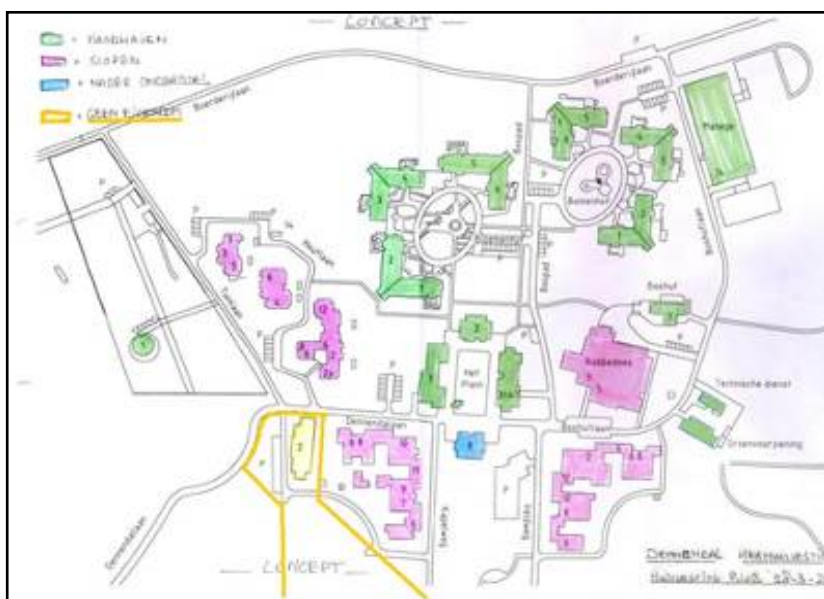
Het Programma van is onder meer gebaseerd op het Lange Termijn Huisvestingsplan (LTHP). Het eerste LTHP ging nog uit van een planperiode van 2013 tot 2016, waarna het geheel is geactualiseerd voor de komende 10 jaar, tot 2026.

In eerste instantie de huidige situatie en verwachte sloop van gebouwen op Dennendal, conform het LTHP.

Gebouw	Bebouwd Oppervlakte	Bruto vloer Oppervlak bvo	LTHP, bvo amoveren	Saldo
Bloemenhof 1/2	936 m2	1072 m2		
Bloemenhof 3/4	756 m2	826 m2		
Bloemenhof 5/6	899 m2	1026 m2		
Bomenhof 1/2	786 m2	826 m2		
Bomenhof 2/3	756 m2	816 m2		
Bomenhof 5/6	752 m2	826 m2		
Boshutlaan 10	192 m2	192 m2	Nader te bepalen	
Boshutlaan 12	135 m2	135 m2	Nader te bepalen	
Boshutlaan 14	2.201 m2	2201 m2		
Boshutlaan 7	251 m2	251 m2		
Boshutlaan 7 Berging 1	11 m2	11 m2		
Boshutlaan 7 Berging 2	11 m2	11 m2		
Boshutlaan/Veldweg	2.029 m2	2029 m2	2029 m2	
Boshutlaan Berging	17 m2	17 m2		
Boshutlaan 12 Berging	53 m2	53 m2		
Dennendallaan/Kapelweg	1.795 m2	2385 m2	2385 m2	
Dennendallaan/Kapelweg Berging 1	62 m2	62 m2		
Houtlaan 1/3/5	378 m2	573 m2	573 m2	
Houtlaan 2 t/m 12	853 m2	1131 m2	1131 m2	
Plein 1	635 m2	635 m2		
Plein 3 t/m 7	584 m2	584 m2		
Plein 2	343 m2	343 m2		
Plein 8	333 m2	333 m2		
Robbedoes	2.219 m2	2219 m2	2219 m2	
Travo	18 m2	18 m2		
Tuinlaan 2 (pand Donders)	466 m2	932 m2		
Tuinlaan 4/6	483 m2	722 m2	722 m2	
Veldweg Berging	9 m2	9 m2		
Totaal	17.963 m2	20.238 m2	9.059 m2	11.179 m2

Tabel 2 Aanwezige bebouwing, m2 bebouwd oppervlak en bvo in relatie tot het zogenaamde LTHP (zie ook navolgende figuur)

In bijgaande figuur is aangegeven wat dit onderdeel van het lange termijn huisvestingsplan betekent.



Lange termijn huisvestingsplan Dennendal
Groen is behoud, paars is amoveren en blauw nader onderzoek

Per saldo betekent dit dat ca. 11.180 m2 bruto vloer oppervlakte bebouwing op Dennendal aanwezig zal blijven. Tegelijkertijd moet echter nog rekening worden gehouden met navolgende toekomstige ontwikkelingen.

Programma van eisen verblijfsfunctie

De huisvesting van het aantal cliënten per gebouw, conform het LTHP is in hoofdlijnen als volgt en weergegeven in navolgend overzicht.

Adres	Totaal	Handhaven	Nieuwbouw
Veldweg 10, 12	10		10
Bomenhof 5	8	8	
Boshutlaantje 4,6	8		8
Boshutlaantje 8	7		7
Bloemenhof 1	10	10	
Bloemenhof 2	11	11	
Bloemenhof 3	9	9	
Bloemenhof 4	10	10	
Bloemenhof 5	11	11	
Bloemenhof 6	11	11	
Bomenhof 6	7	7	
Veldweg 6, 8	11		11
Bomenhof 1	10	10	
Bomenhof 2	9	9	
Bomenhof 3	10	10	
Bomenhof 4	8	8	
Houtlaan 1,2,8, 12	17		17
Houtlaan 3, 5	9		9
Tuinlaan	12		12
totaal	188	114	74

Er wonen (medio per 31 januari 2014) in totaal 182 cliënten op Dennendal. Aanwezig zijn 188 bedden, zodat 6 plaatsen op moment van de telling niet worden benut.

In het LTHP is opgenomen vervangende nieuwbouw voor 60 plaatsen verblijf en vervangende nieuwbouw voor 14 plaatsen, is totaal 74 plaatsen vervangende nieuwbouw.

Er is nog geen duidelijkheid of de intensieve begeleiding zoals in de huidige situatie over Dennendal en De Heygraeff verdeeld blijft, of dat gestreefd wordt naar een concentratie op Dennendal. Het betreft in totaal 42 plaatsen (waarin de onderverdeling Dennendal/Heygraeff onbekend is).

Er is nog geen volledige duidelijkheid over de groeps grootte. Afhankelijk van de optimale groeps grootte en het aantal groepen is er een optimale uitsplitsing in afzonderlijke bouwvolumes te maken.

Gezien bovenstaande ontwikkelingen wordt in het LTHP aanbevolen om voor de bestemmingsplanwijziging en stedenbouwkundig ontwerp vooralsnog uit te gaan van realisatie van 72 plaatsen nieuwbouw.

Dit aantal biedt de meeste flexibiliteit in indeling in groepen (bijvoorbeeld 3 maal woning voor 24 cliënten of 2 maal woning voor 36 cliënten, of 4 maal een woning voor 18 cliënten, waarbij de woningen weer in groepen van 8 of 6 bewoners of 6 bewoners en 1 of 2 aanleunappartementen kunnen worden gesplitst).

De resterende 2 plaatsen zullen nader bezien worden, opnemen in te handhaven huisvesting of alsnog als aanleunappartement bij nieuwbouw behoort dan tot de opties.

Het toe te rekenen bouwoppervlakte wordt vastgesteld op ca.
 $60\text{m}^2/\text{verblijfsplaats} = 60 * 74 = \text{ca. } 4.500\text{ m}^2$ bruto vloer oppervlakte.

Daarnaast moeten gezien de plantermijn van 10 jaar, de huidige panden Bomen- en Bloemenhof uit 1995 in ogenschouw worden genomen. Op basis van de levensduur van 30 jaar komen ze in 2025 voor vervanging in aanmerking. De huidige opzet betreft kleine slaapkamers en een gezamenlijke woonkamer. Bij vervanging zal over gegaan worden op appartementen en studio's en neemt, zoals de ervaring de laatste decennia laat zien, het oppervlakte per cliënt toe. Het huidige oppervlakte is 4.205 m^2 voor 114 cliënten, per cliënt $36,8\text{ m}^2$. In nieuwbouw op dit moment wordt uitgegaan van ruim $60\text{ m}^2/\text{cliënt}$.

Niet uitgesloten kan worden dat net als de afgelopen 10 jaar (van 40 naar 60 m^2) de groei van de afmetingen/cliënt zich voortzet. Hiertoe wordt dan ook met $75\text{ m}^2/\text{cliënt}$ gerekend.

Daarnaast is het mogelijk dat het aantal cliënten net als afgelopen jaren licht zal groeien doordat er moeilijk te plaatsen cliënten met een zeer intensieve zorgvraag op Dennendal geplaatst worden. Afgelopen jaren betrof dit een groei van circa 10 plaatsen.

Voor de voornoemde zorgpanden Bomen en Bloemenhof gaat het om totaal 114 plus de mogelijke groei van 10 plaatsen. In totaal zou hiervoor voor de langere toekomst om $124 * 75 = 9.300\text{ m}^2$ minus het reeds bestaand oppervlakte is ca. 5.200 m^2 nodig zijn

Programma van eisen dagbesteding

De dagbesteding kent ook de nodige ruimte beslag. Voor de gehele capaciteit op Dennendal wordt dagbesteding geboden zodat 188 dagbestedingsplaatsen het uitgangspunt is. In navolgend overzicht is dit bij benadering weergegeven.

Adres	Totaal	Handhaven	Nieuwbouw
Plein 1	50	50	
Plein 3 t/m 7	24	24	
Plein 2	18	18	
Molshoop (Tuinlaan 5)	12	12 ?	
Manege	4	4 ?	
Groene eenheid	6	6 ?	
Dennendallaan/Kapelweg LVB	20		20
Dennendallaan/Kapelweg Intensief	20		20
Ambulant	30		?
Resterend	4		4
Totaal	188		44

Het toe te rekenen bouwoppervlakte wordt vastgesteld op 25 m²/dagbestedingsplaats, is 25 * 44 = 1.100 m² bruto vloer oppervlak.

Het bestemmingsplan zal voor de komende tien jaar gelden. Naast het hiervoor geraamde 1.100 m² zal ook rekening moeten worden gehouden met een aantal ontwikkelingen die binnen die periode verwacht worden.

Het betreft hier de plaatsen molshoop (locatie nu niet fysiek op het Dennendal terrein) en ambulant (nu zonder locatie) met een totaal van 42 plaatsen. Voor deze plaatsen bestaat een mogelijkheid tot vestiging op Dennendal en wordt rekening gehouden met een toekomstige behoefte van ca. 32 m²/cliënt = ca. 1.300 m² bvo. Daarnaast is het mogelijk dat er een lichte groei kan plaatsvinden met moeilijk te plaatsen cliënten met een zeer intensieve zorgvraag (met bijvoorbeeld cliënten die nu niet woonachtig zijn op Dennendal),. circa 10 a 15 plaatsen is ca. 480 m² bvo.

In totaal derhalve voor de dagbesteding 1.100 + 1.300 + 480 = ca. 2.880 m² bvo.

Programma van eisen expertises

Het huidige pand Robbedoes (Boshutlaan 3-5) waarin onder andere het voormalig zwembad, de sportzaal en de kantoor en behandelruimten zijn opgenomen staat op de nominatie te worden gesloopt.

Het huidige totale oppervlakte van gebouw Robbedoes is 2.338 m² bvo.

Uitgangspunt is de mogelijke realisatie van een nieuwe sporthal, kantoor- en behandelruimten met een totaaloppervlakte van ca. 2.000 m² bvo (ca. 1.200 = 800 m²).

Programma van eisen dienstverlening

De bestaande kantoren en ondersteunende diensten op het terrein eisen ca. 825 m².

De panden Plein 8 (kantoor managers en regiomanagement/nachtdienst), Boshutlaan 12 (technische dienst) en Boshutlaan 10 (groendienst/groene eenheid) zijn algemene panden t.b.v. ondersteuning. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt of deze 3 panden gehandhaafd blijven of vervangen, maar verwachting is dat deze de komende 10 jaar nog niet zal worden vervangen.

In bijgaand overzicht is dit weergegeven.

Adres	Functie	Oppervlakte
Plein 8	Kantoor managers, regiomanagement en nachtdienst	337
Boshutlaan 10	Groendienst/groene eenheid administratie en opslag	269
Boshutlaan 12	Technische dienst administratie, werkplaats en opslag	218
	Totaal	824

De dienstverlening aan cliënten is erop gericht dat in hun directe omgeving het werk wordt gearrangeerd. In het kantoorbeleid van Reinaerde wordt dan ook beschreven dat de ondersteunende kantoorfuncties dicht bij de zorg, bij de cliënten, worden georganiseerd.

In de huidige situatie is het hoofdkantoor van Reinaerde gevestigd in Utrecht. De omvang van dit kantoor bedraagt ca. 3.600 m² bruto vloer oppervlak. Het huurcontract van dit hoofdkantoor loopt in 2019 af. Het huisvesten van de ondersteunende functies in een nieuw te realiseren kantoor op Dennendal is vanuit kosten overwegingen een keuze mogelijkheid waarmee rekening moet worden gehouden.

Voor de dienstverlening wordt uitgegaan van 3.600 m².

Resumé

Resumerend is navolgend bruto vloer oppervlak oppervlak noodzakelijk.

Resumé	Beb. Oppervlakte aanwezig	Bruto oppervlakte toekomstige bvo
Startpunt (saldo na amovering)	10.206	11.179 m ²
Verblijf 74 plaatsen		4.500 m ²
Verblijfspanden Bloemenhof en Bomenhof		5.250 m ²
Dagbesteding		2.850 m ²
Expertises		2.000 m ²
Kantoor en dienstverlening		3.600 m ²
		29.379 m²

Het programma van eisen gaat dus uit van afgerond ca. 29.500 m². Of de nieuwbouw in meerdere gebouwen, of in een sterkere concentratie van slechts enkele gebouwen plaats zal vinden is onduidelijk. Ook is er geen duidelijkheid over de definitieve groepsgrootten, de indeling van de gebouwen, aantal bouwlagen de wijze waarop de dagbesteding in het programma wordt geïntegreerd etc.

Tevens bestaat is er altijd de mogelijkheid en wens dat over een aantal jaren meer cliënten op Reinaerde gehuisvest moeten worden. Nu is het uitgangspunt van het LTHP 74 plaatsen nieuwbouw voor de kortere termijn en mogelijk circa 10 plaatsen uitbreiding (intensieve zorgvragers) en op de iets langere termijn de vervanging van de Bomen en Bloemenhovenpanden.

Dit betekent dat het weergegeven stedenbouwkundig ontwerp meer een structuurvisie of inrichting op hoofdlijnen aangeeft en niet de precieze omvang en locatie van de gebouwen in beeld kan brengen.

4.3 Uitgangspunten

In 2014-2015 is in opdracht van de zorginstelling een inrichtingsplan opgesteld, waarin de toekomstvisie van het terrein is vastgelegd (Inrichtingsplan zorginstelling Dennendal/Reinaerde, versie 2, juli 2015 mRO/Amersfoort). Deze studie is verwerkt en vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Navolgende uitgangspunten en figuren zijn dan ook gebaseerd op het indertijd opgestelde inrichtingsplan. Het opgestelde inrichtingsplan is logischerwijs ook gebaseerd op de lange termijn huisvesting uit vorige paragraaf.

Hiermee gaat Reinaerde voor haar eigen terrein ook een bestemmingsplan opstellen dat losstaat van het planproces/gebiedsvisie die wordt doorlopen voor het zuidelijk gelegen WA-Hoeve terrein.

4.3.1 Bestaande kwaliteiten handhaven en versterken

De aanwezige 'kwadrantenstructuur' Stedenbouwkundig gezien bestaat de voorkeur de aanwezige 'kwadrantenstructuur' in de nieuwe herinrichting nadrukkelijk tot uitdrukking te laten komen. De drie kwadranten; Plein, Bomen- en Bloemenhof bieden op structuurniveau aanleiding om de beoogde nieuwbouw en herstructurering hierop af te stemmen. Deze heldere structuur dient ondersteund te worden door de (langzaam-)verkeersstructuur. Dit uitgangspunt impliceert dat er ter plaatse van het te slopen pand robbedoes in de (zuid)oostelijke hoek van het terrein een nieuw vierde kwadrant gerealiseerd zou kunnen worden.

4.3.2 De centrale as

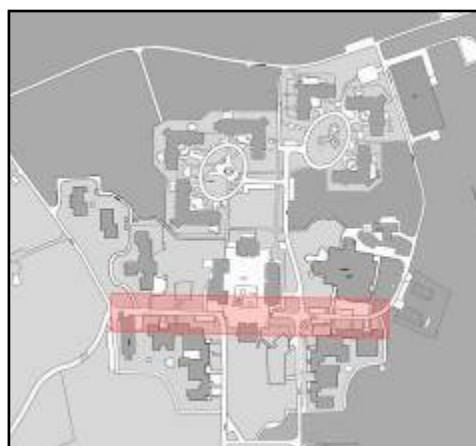
De centrale as (Dennendallaan) dient als structuurdragend element te worden herwaardeerd. In samenhang hiermee heeft het de voorkeur om het beoogde vierde kwadrant en de beoogde nieuwbouw langs de centrale as te situeren.

4.3.3 De landschappelijke structuur

De bestaande landschappelijke structuur dient te worden verbeterd door enerzijds de aanwezige laanbeplanting langs de centrale drager te versterken en tegelijkertijd de kwadranten beter landschappelijk in te passen en te



Aanwezige kwadrantenstructuur



Centrale as



Landschappelijke structuur

verbinden. Laatst kan bijvoorbeeld door tussen de kwadranten groene gebieden te realiseren dan wel de aanwezige groene tussengebieden te versterken. De noord-zuid gerichte as Veldweg/Bospad vormt eveneens een belangrijke structuurdrager, maar krijgt daarin meer de aandacht als landschappelijke drager met een sterke laanstructuur.

4.3.4 Concentreren bebouwing

Om verschillende faciliteiten binnen de instelling goed bereikbaar te maken, is het van belang de bebouwing te concentreren. Deze geconcentreerde bebouwing ligt dan rondom de centrale entree-as en in de voornoemde kwadranten. Het zwembadcomplex (Robbedoes) en de bebouwing ten zuiden van de centrale as zullen worden gesloopt. Gezien het aantal m² nieuwe bebouwing die op termijn gerealiseerd moet worden, kan een deel van de beoogde bebouwing ter plaatse van het huidige zwembad en ten zuiden van de centrale as gerealiseerd worden.

Door sloop van de zuidelijk gelegen bebouwing ontstaat ook de mogelijkheid de groenzone tussen de zuidelijk gelegen midden-as van de WA-Hoeve en Dennendal (Dolderse Hille) te versterken. Tevens, kan door sloop van bebouwing aan de westzijde en de voornoemde concentratie in de kwadranten, ook aan de westzijde meer natuur worden gerealiseerd.

4.3.5 Realisatie duidelijke (langzaam-) verkeersstructuur

Om voorgaande faciliteiten bereikbaar te maken en structuur te versterken dient een heldere (langzaam-) verkeersstructuur te worden gerealiseerd. In het verlengde hiervan is het van belang de kwaliteit van de openbare buitenruimte te verbeteren en niet in de laatste plaats de vier kwadranten/hoven met een duidelijke langzaamverkeerstructuur met elkaar te verbinden.

4.3.6 Versterken groen- en ecologische hoofdstructuur

In het plangebied zelf zijn de natuurlijke bosopstanden versnipperd. Alleen in het noordwesten ligt een redelijk groot natuurlijk bosgebied dat niet is doorsneden. Door de ligging nabij andere bosgebieden en heidegebieden is dit terrein van grote waarde.

In de gazons en plantenborders zijn vaak de oude bosbomen gehandhaafd. Deze situatie is kansrijk voor herstel van bos.

De natuurlijke bossen zijn van belang voor broedvogels, bijzondere flora en reptielen.

Er zijn veel stortplaatsen van snoeihout, waarin reptielen verblijfplaatsen kunnen vinden.

Dennendal ligt op een overgang van droog bos naar nat weidegebied. Deze overgang is bijzonder. Het bos, heide en grasland op het terrein zijn van belang voor deze natuurlijke overgang.

De bebouwing en wegen op het terrein zorgen voor interne versnippering, waardoor het terrein een barrière is in de samenhang van de ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied Dennendal heeft een relatief grote oppervlakte aan bijzondere natuurlijke habitats. Er zijn ook parkachtige vegetaties met oude bomen die eenvoudig weer in boshabitats om te vormen zijn, samen met versnipperde stukjes natuurlijk bos. Hierdoor verbetert de interne samenhang van het gebied

zodat de aanwezige habitats beter bereikbaar en bruikbaar zijn voor beschermde planten en dieren en het terrein minder een barrière zal vormen in het natuurkerngebied van Den Dolder noord.

Uit het voorgaande zijn een aantal uitgangspunten ten aanzien van de ecologie te formuleren:

- Het is van belang dat zoveel mogelijk wordt getracht de versnipperde stukken groen om te zetten in aaneengesloten stukken natuur ter bevordering van de ecologische hoofdstructuur.
- Het is van belang in het plangebied nieuwe habitats te ontwikkelen.

4.3.7 Sparen van bestaande natuurwaarden

Bij het ontwikkelen van natuur is het van groot belang om de nog bestaande waarden, zoals oude bomen en bosdelen, te sparen. Deze vormen sterke kiemen voor herstel, zowel in de bodem als in de begroeiing.

Ook nog bestaand oorspronkelijk reliëf is van belang om te sparen. Het gaat dan om gave aardkundige waarden, waaraan de natuur van het gebied zijn karakter dankt. Nieuwe natuur dient bij voorkeur ontwikkeld te worden rondom oude bomen, naast bestaande natuur en op oorspronkelijke bodems.

4.3.8 Voorkomen van negatieve effecten op beschermde soorten

Bij het ontwikkelen, is het van belang om beschermde soorten te ontzien. Bij het slopen van gebouwen kunnen vleermuizen en broedvogels benadeeld worden. Er dient volgens een ecologisch protocol gesloopt te worden.

4.3.9 Voorkomen van negatieve effecten op beschermde gebieden

Aanwezige oorspronkelijke natuurlijke habitats dienen gespaard te worden. Jonge, recent ontwikkelde natuurlijke habitats zijn minder kwetsbaar voor verstoring. Dat geldt bijvoorbeeld voor het jonge bos op de monumentbult en voor de natuurlijke graslanden en de poel.

4.4 Stedenbouwkundig plan toekomstige situatie

Voorgaande uitgangspunten zijn in het stedenbouwkundige plan verwerkt en in navolgende figuren gevisualiseerd.

- ✓ De aanwezige 'kwadrantenstructuur'.
- ✓ De centrale as versterken en bebouwing concentreren.
- ✓ Versterken groen- en ecologische hoofdstructuur.



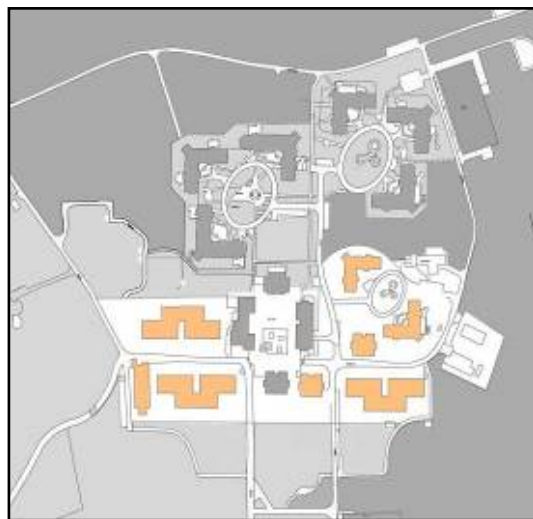
Bestaand kwadrantenstructuur



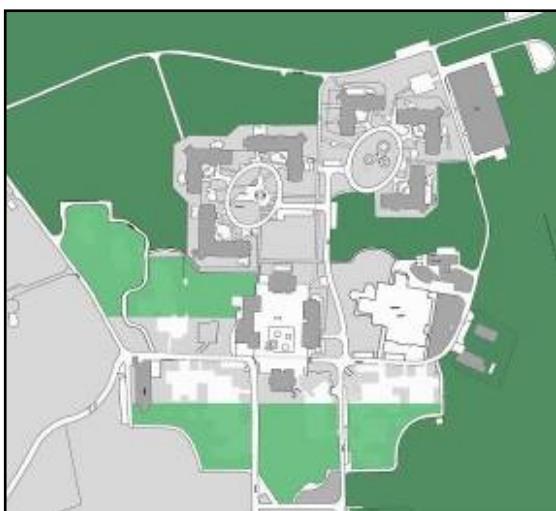
Nieuw 4° kwadrant



Te slopen bebouwing



Concentratie bebouwing langs de centrale as

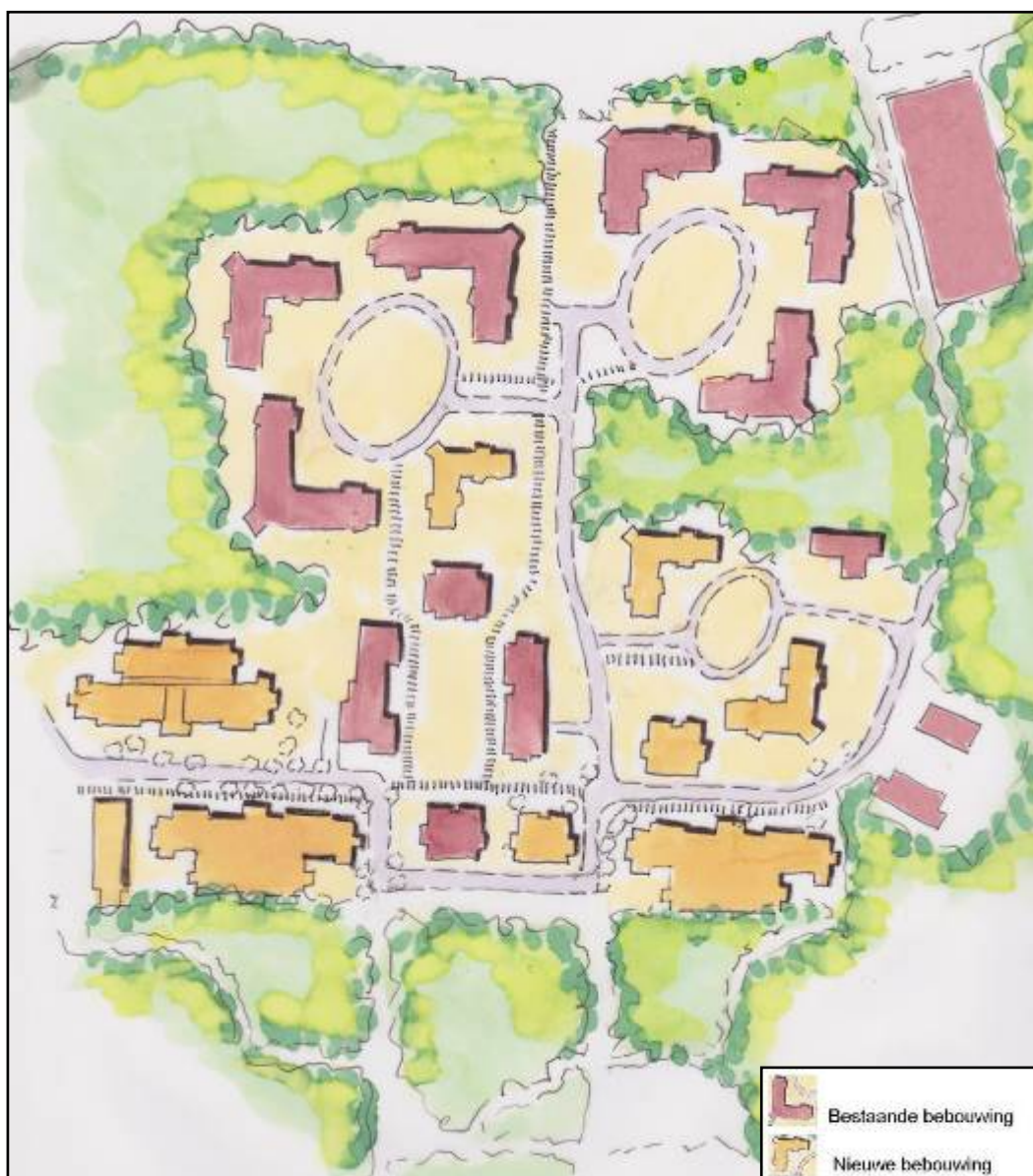


Nieuw bos en natuurontwikkeling



Versterken groene laanstructuur

In dit stedenbouwkundige plan is het landschap de ruimtelijke drager van het gebied. De aanwezigheid van het bos, de heide en de lanen vormen een waardevolle basis voor een nieuwe inrichting van het woon- en verblijfsgebied. De versnipperde stukken groen in het plangebied worden omgezet in aaneengesloten stukken natuur en gekoppeld aan het bos van de Utrechtse Heuvelrug ter bevordering van de ecologische hoofdstructuur. De nieuwbouwontwikkeling vinden plaats met respect voor de waardevolle bosgebieden, zodat de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk worden behouden. De aanwezige lanen worden gehandhaafd en waar nodig versterkt.



Stedenbouwkundig plan, beoogde inrichting Dennendal Reinaerde.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeerstructuur

Verkeerskundig is gekozen de bestaande structuur zoveel mogelijk intact te laten. Nieuwe parkeergelegenheid kan aan de zuidzijde van de nieuwe bebouwing langs de centrale as Dennendallaan worden gerealiseerd. Er worden geen nieuwe wegen aangelegd, zodat zoveel mogelijk aaneengesloten groen en bosgebieden ontstaan.

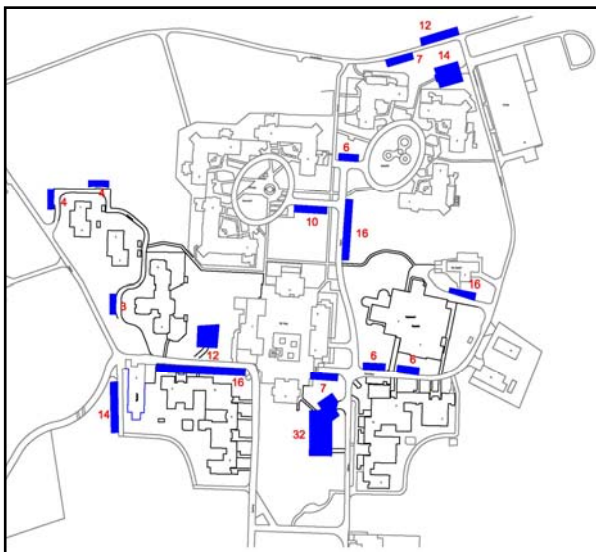
Uitgangspunt is de hoofdverkeerstructuur niet over 'Het Plein' te situeren, maar zuidelijk van de nieuwe bebouwing, zodat er een duidelijkere verblijfsfunctie voor het langzaamverkeer overeind blijft.

4.5.2 Parkeren Reinaerde

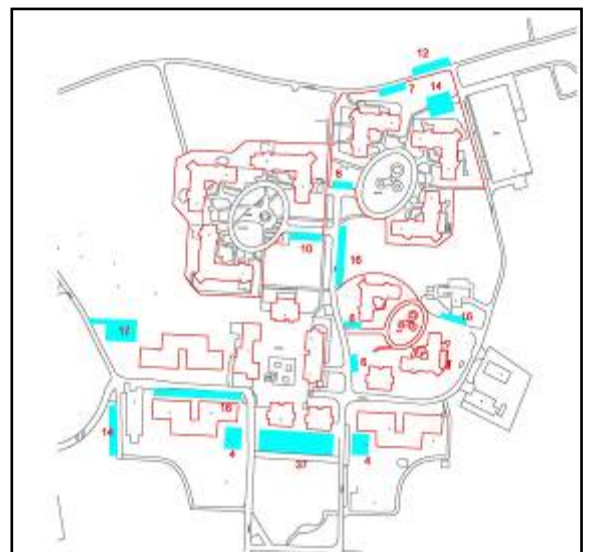
In de huidige situatie is geen sprake van een parkeerprobleem. Op geen enkel moment op de dag of in de week treedt een parkeerprobleem op. De bewoners van Dennendal hebben geen auto. Voor het personeel is kennelijk voldoende parkeergelegenheid voorhanden.

Op het terrein zijn in de huidige situatie ca. 185 parkeerplaatsen aanwezig. Uitgaande van de parkeernormen van de gemeente Zeist zijn ca. $188 \cdot 0,7 = 132$ parkeerplaatsen voor de cliënten. Ook in de huidige situatie wordt daarmee al ruim voldaan aan de normen.

In de toekomstige situatie wordt voorzien in ca. 186 parkeerplaatsen en zal er eveneens geen sprake zijn van een parkeerprobleem.



Ca. 185 parkeerplaatsen in de huidige situatie.



Ca. 186 parkeerplaatsen nieuwe situatie.

4.6 Relatie op te stellen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal de noodzakelijke herinrichting van het terrein Dennendal op de langere termijn mogelijk moeten maken. De precieze situatie en omvang van de nieuwe gebouwen zijn niet duidelijk en zal in de loop van de komende jaren nader worden uitgewerkt. Dit impliceert dat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit moet bezitten om de beoogde inrichting ook te kunnen realiseren.

Tegelijkertijd geldt ook dat het plan zekerheid moet bevatten voor met name de verdeling groen en rode bestemmingen.

Het bestemmingsplan wordt logischerwijs afgestemd op het in voorgaande paragrafen toegelichte stedenbouwkundig plan.

Niet in de laatste plaats wordt ook aangesloten bij de afspraken die in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug zijn vastgelegd. In het bijzonder de rood groenbans (zie ook paragraaf 3.3.3).

In het Programma Hart van de Heuvelrug maakt de rood-groen balans het mogelijk rode en groene functies op locaties te realiseren en met elkaar te verevenen.

Inmiddels is de balans door het programmabureau aangepast aan de situatie waarin de zorginstelling op de huidige locatie blijft. Daarmee is een aanpassing doorgevoerd ten opzichte van de oorspronkelijke ambitie. De herijking betreft het programma voor de projecten 'Dennendal' en 'Den Dolder'.

Voor het project Dennendal geldt dat de oorspronkelijke ambitie voor Dennendal gericht was op vergroening van het gehele terrein. Het toentertijd vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1982 is daarop indertijd aangepast in het bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008, waarin de locatie Dennendal een groene bestemming heeft gekregen, ondanks het huidige gebruik als zorginstelling.

De herijking betekent nu dat Dennendal zal worden behouden als zorglocatie en een rode bestemming zal krijgen.

Rood-groen balans Dennendal

Oude bestemming	Oud bestemmingsplan (Buitengebied 1982)						
	opp (ha)	rood	groen	bebouwings %	Bebouwd opp m ²	Max hoogte m	Max BVO
gast en verpleeginrichting	18,5	9,62	8,88	13%	24.050	(3 lagen)	--*
instellingsfunctie op erf (*)	3,8	3,8	0	0%	-		
totaal	22,3	13,42	8,88		24.050		
* max bvo is niet goed te bepalen. Vigerend was 63.545 m2 bebouwing grondvlak mogelijk, voor het gehele terrein Reinearde en WA-hoeve. Theoretisch derhalve 63.545 m2 in 3 lagen is 190.635 m2 BVO op terrein Reinearde én Wa-Hoeve samen							

Nieuw Bestemmingsplan Dennendal									
opp (ha)	VEREIST		In plan opgenomen		bebouwings %	Bebouwd opp m ²	Max hoogte m	Max BVO m ²	
	rood	groen	rood	groen					
18,5	11,42	7,08	9,6	8,9	20%	19.200	10	29.500	
3,8	0	3,8	0	3,8	0%	-		-	
22,3	11,42	10,88	9,6	12,7		19.200		29.500	
	verschil	2		3,82					

Om ten opzichte van het toentertijd vigerende bestemmingsplan (Buitengebied 1982) 2 hectare groenwinst te hebben mag er bruto 11,42 hectare rood bestemd worden (inclusief de manege).

In lijn van de rood-groen balans van het Hart van de Heuvelrug project is uitgegaan van navolgende.

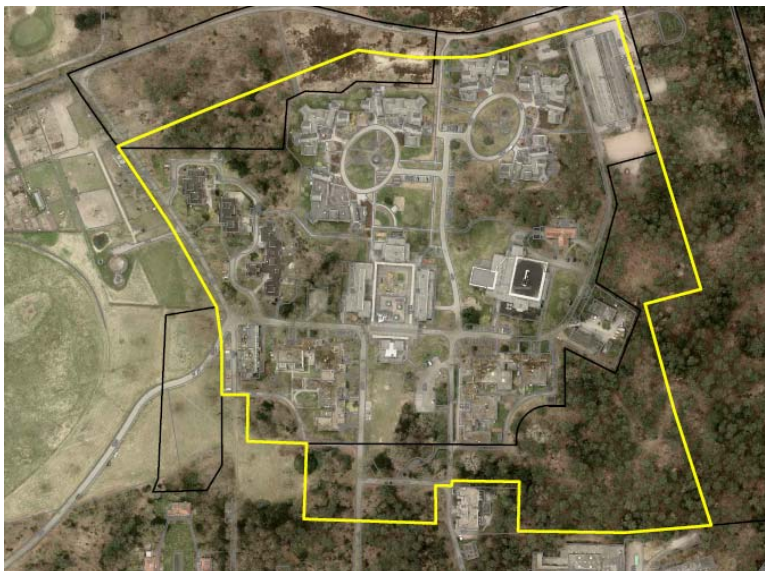


*Bestemming maatschappelijk (2-E-3) uit bestemmingsplan landelijk gebied 1982.
Links plankaart 1982, rechts geprojecteerd op luchtfoto*

De bestemming Maatschappelijk uit het bestemmingsplan Buitengebied 1982 (in voorgaande figuur weergegeven) is vertaald naar de kadastrale grens van het terrein Dennendal.

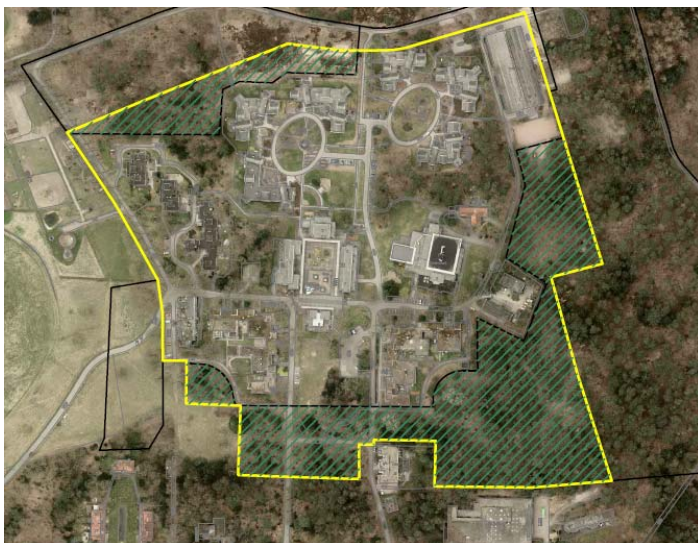
De omvang van het aldus verkregen gebied is ca. 13,40 ha. Conform de afspraken binnen Hart van de Heuvelrug moet hierin minimaal 2 ha worden vergroend, waardoor er maximaal 11,42 ha rood of beter gezegd, bestemming Maatschappelijk overblijft (inclusief manege).

In navolgende figuur is dit gevisualiseerd.



Geel: de vertaling van de bestemming Maatschappelijk uit bestemmingsplan 1982 naar logische kadastrale grenzen aan de west- en zuidzijde.

In navolgende figuur is de groenwinst, oftewel de vergroening, gevisualiseerd. In totaal wordt ca. 3,8 ha niet als maatschappelijk, maar in de bestemming Natuur opgenomen.



*Geel; de vertaling van de bestemming Maatschappelijk uit bestemmingsplan 1982 naar logische kadastrale grenzen aan de west- en zuidzijde.
Groen: De vergroening/natuurwinst; 3,8 ha.*

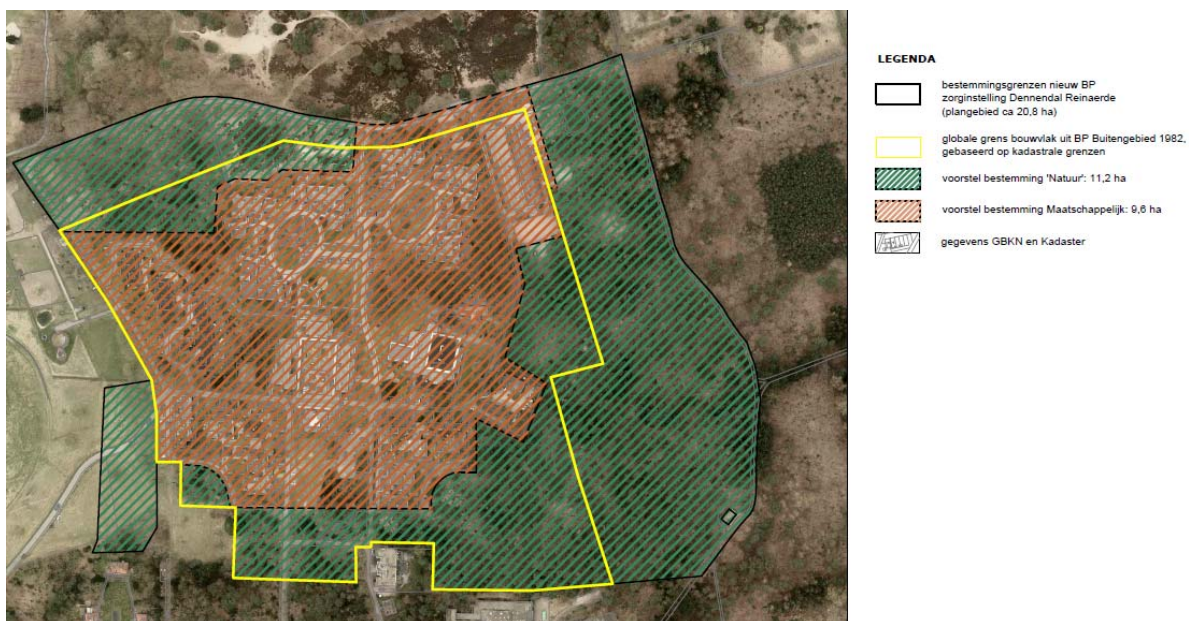
Om het geheel hanteerbaar te maken heeft provincie Utrecht een kaart gemaakt waarin voor de situatie Dennendal is aangegeven binnen welk gebied sprake kan zijn van de 11,42 ha rode bestemming.

Probleem is dat het door de projectgroep Hart van de Heuvelrug gepresenteerde kaartje slechts een omvang heeft van ca. 9,1 ha. Hierin kan derhalve niet de beoogde 11,42 ha rood gerealiseerd worden.

Met dien verstande dat aan de westzijde de bestemmingsplangrens uit het plan 1982 is aangepast aan de wegenstructuur.

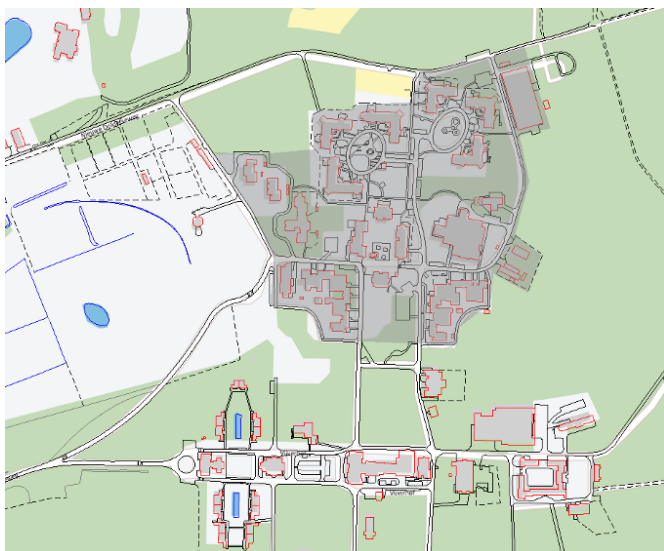
Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van 3,8 ha natuurbestemming ten opzichte van de bestemming Maatschappelijk uit 1982.

In navolgende figuur is tot slot de bestemmingsplansituatie weergegeven in relatie tot het bestemmingsplan uit 1982.



*Bestemmingsplan Dennendal.
Totaal ca. 20,8 ha, waarvan ca. 9,6 ha rood en 11,2 ha Natuurbestemming.*

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de rood groen balans, waarin nog wordt uitgegaan van ca. 11,42 ha rood (inclusief manege). Hart van de Heuvelrug heeft een kaart vervaardigd, waarin staat aangegeven binnen welk gebied sprake mag zijn van een rode bestemming. In navolgende figuur is dit weergegeven.



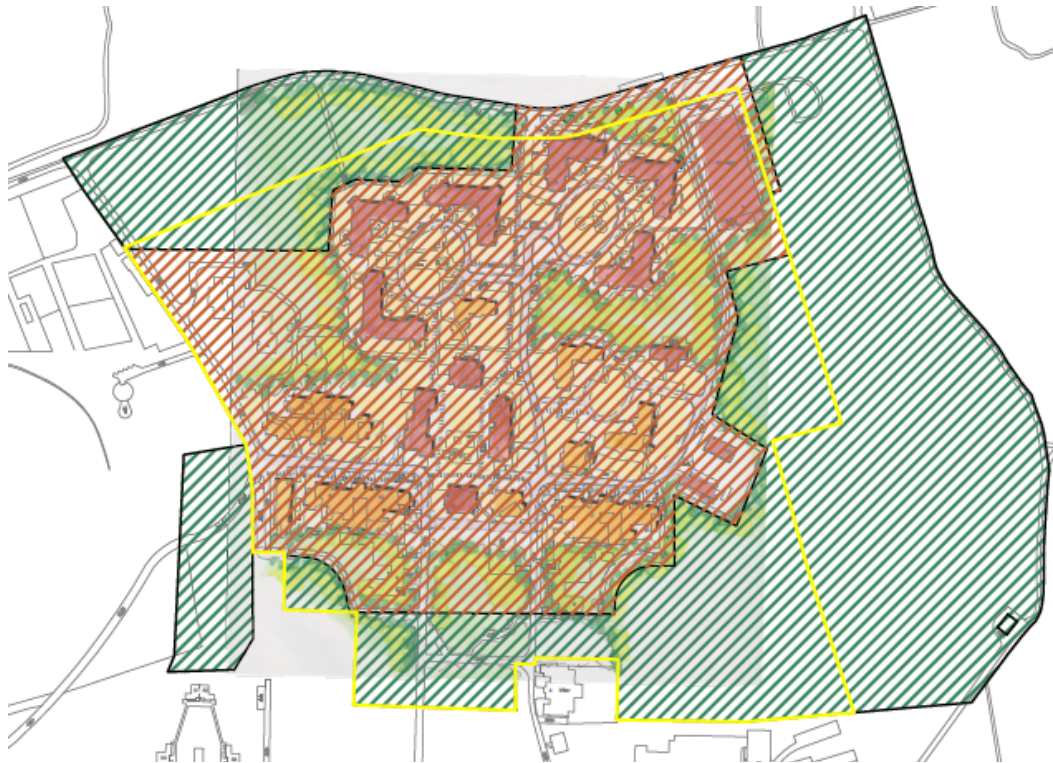
Kaart rood-groen balans Denendal. Binnen aangegeven gebied kan sprake zijn van 'rode' bestemming (bron: Hart van de Heuvelrug)

Hieruit kan worden herleid dat het gemarkeerde gebied overeenkomt met de bestemming Maatschappelijk in onderhavig bestemmingsplan.

Tot slot is in navolgende figuur de beoogde ontwikkeling op Dennendal weergegeven in de bestemming 'Maatschappelijk'.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt dus uitgegaan van ca. 9,6 ha. Maatschappelijke bestemming. Hart van de Heuvelrug gaat uit van 11,42 ha. rode bestemming).

In voorliggend bestemmingsplan is de aanwezige paardenbak opgenomen in de natuurbestemming en specifiek aangeduid.



Beoogde ontwikkeling op Dennendal, weergegeven in de 9,6 ha 'rode' maatschappelijke bestemming

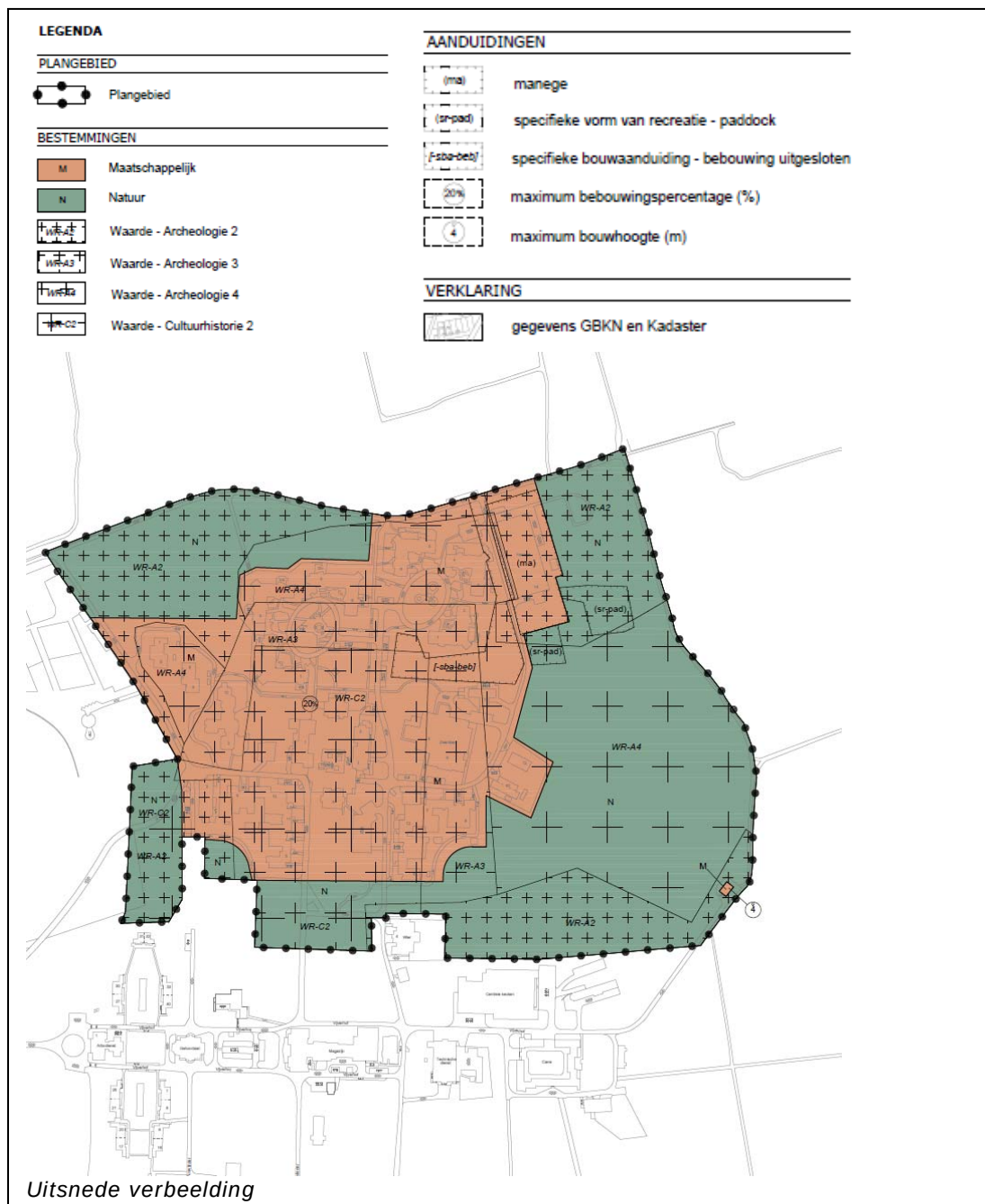
4.7 Bebouwingsmogelijkheid bestemmingsplan

Het totale oppervlak van het bestemmingsplangebied bedraagt ca. 20,83 ha;

- daarvan is ca. 11,21 ha opgenomen in de natuurbestemming;
- en ca. 9,62 ha in de bestemming 'Maatschappelijk';
- De bestemming 'Maatschappelijk' (9,62 ha) mag voor 20 % worden bebouwd, waarmee maximaal sprake is van 19.245 m² aan bebouwd oppervlak;
- Tegelijkertijd is in de planregels opgenomen dat het maximaal te bebouwen bruto vloeroppervlak bebouwing 29.500 m² bedraagt
- de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

In bijgaande figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Binnen de bestemming Maatschappelijk is één locatie aangeduid, waar geen bebouwing kan worden gerealiseerd i.v.m. de ecologische situatie.

Dezelfde bebouwingsvrije zone is eveneens van toepassing op een strook tussen bebouwing en manege, zodat de afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing en manege niet wordt verkleind.



5 RANDVOORWAARDEN – OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft. Voor enkele aspecten is specifiek (milieu)onderzoek verricht.

5.1 Geluid

Omdat de beoogde planontwikkeling betrekking heeft op een functiewijziging van het terrein, dient in beeld gebracht te worden of het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

5.1.1 Normstelling en beleid

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

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

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

Voor de afweging voor het verlenen van hogere waarden heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De belangrijkste aspecten hieruit zijn dat elke woning ten minste één gevel heeft met een geluidsniveau dat niet hoger is dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen (geluidsluwe gevel) en dat de gemeente geen hogere waarden verleend die hoger zijn dan de voorkeurswaarde plus 10 dB.

Het geluidbeleid geldt ook voor situaties in 30 km/uur-gebieden. Voor plannen die niet aan de Wet geluidhinder getoetst hoeven te worden moet de geluidsbelasting worden bepaald. Als deze hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, gelden de voorwaarden uit de beleidsregel. Concreet komt dit op het volgende neer:

- Indien blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh overschrijdt, worden aanvullende voorwaarden gesteld:
- Er geldt een eis voor het realiseren van een geluidluwe gevel voor iedere woning.
- Tevens geldt een inspanningsverplichting om aan deze luwe gevel per etage minimaal één verblijfsruimte te realiseren.

- Ten minste één buitenruimte dient te zijn gelegen aan de geluidluwe zijde.
- De plafonds van balkons, loggia's en galerijen dienen te worden voorzien van een geluidabsorberende afwerking.
- Bij het bepalen van de geluidwerende voorzieningen in de gevel (Bouwbesluit), dient rekening gehouden te worden met alle relevante geluidbronnen (inclusief de 30 km/uur-wegen).

5.1.2 Relatie met het plangebied

Het plan ligt niet in de zone van een geluidsbron zoals hiervoor benoemd. Op alle omliggende wegen geldt immers een snelheidsregime van 30 km/uur. Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavige bestemmingsplan.



*Geluidcontourenkaart Omgevingsdienst
Plangebied is groen; gebied met geluidbelasting van 38 – 43 dB*

Dit wordt ook ondersteund door geluidberekeningen van de Omgevingsdienst Bodem

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

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Op het perceel zijn bij de Omgevingsdienst drie bodemonderzoeken bekend:

- Verkennend bodemonderzoek (Hopman en Peters; geen kenmerk; d.d. 1 oktober 1993): boven- en ondergrond en het grondwater bleken niet verontreinigd met de onderzochte stoffen;
- Verkennend bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel; kenmerk MB-3658; d.d. 14 december 2000): de bovengrond bleek licht verontreinigd met PAK en minerale olie. De ondergrond bleek niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater bleek maximaal licht verontreinigd met zware metalen, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen;
- Verkennend bodemonderzoek (Acorius Advies B.V.; geen kenmerk; d.d. 21 januari 2004): boven- en ondergrond en het grondwater bleken niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

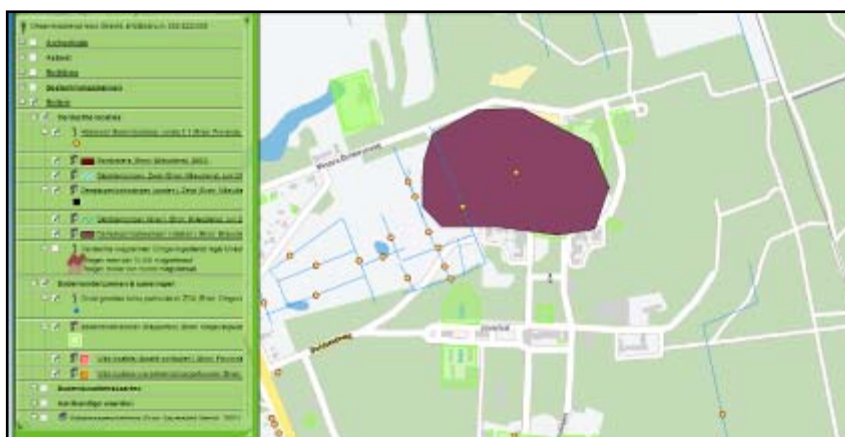
Onduidelijk is waar en wanneer welke bouwactiviteiten op het terrein plaats zullen gaan vinden. Om die reden is het niet zinvol ten tijde van het bestemmingsplanproces een bodemonderzoek uit te voeren. Met de aanvraag van een omgevingsvergunning kan en zal gericht bodemonderzoek plaats vinden en ontstaat ook meer duidelijkheid over de precieze situatie.

Volgens de Omgevingsdienst is in het verleden sprake geweest van een puinverharding met puin en/of bouw en sloopafval. In hoeverre hiervan nog sprake is kan op dit moment ten tijde van het bestemmingsplanproces niet inzichtelijk worden gemaakt.

Dit is de reden dat op basis van de huidige beschikbare informatie (de aanwezige puinverharding) niet kan worden uitgesloten dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de geplande ontwikkelingen.

Dit onderschrijft nog eens de stelling dat bij nieuwbouw zal bij de aanvraag voor Omgevingsvergunning een recent bodemonderzoek zal worden aangeleverd (niet ouder dan 5 jaar).

Indien sprake is van een puinverharding zal op dat moment ook worden nagegaan of de aanwezige puinverharding asbestverdacht is. In navolgende figuur is de bodemsituatie weergegeven.



*Bodemsituatie Dennendal. Bron Omgevingsdienst.
Paars het gebied waarmogelijk sprake is van puinverharding met puin
en/of bouw en sloopafval.*

Bij een mogelijke sloop van gebouwen zal, voorafgaande aan de sloop van de gebouwen, een asbestinventarisatie conform SC-540 type A aan de Omgevingsdienst ter beoordeling worden voorgelegd (dit geldt alleen als de

aanwezige te slopen gebouwen voor 1994 gebouwd zijn). Als uit de asbestinventarisatie blijkt dat aan de buitenzijde van de gebouwen verweerd asbest aanwezig is, kan mogelijk aanvullend bodemonderzoek naar asbest in de bodem conform de NEN5707 nodig zijn.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

5.3.2 Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

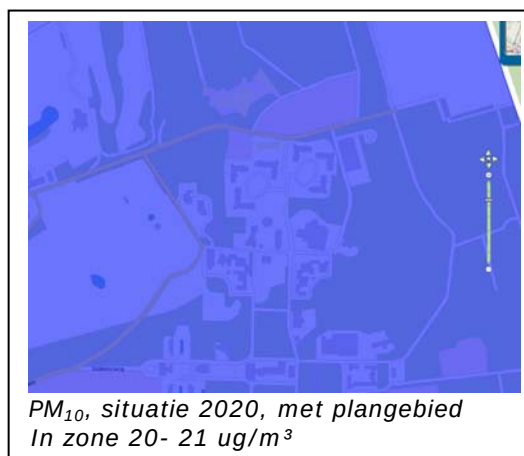
In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

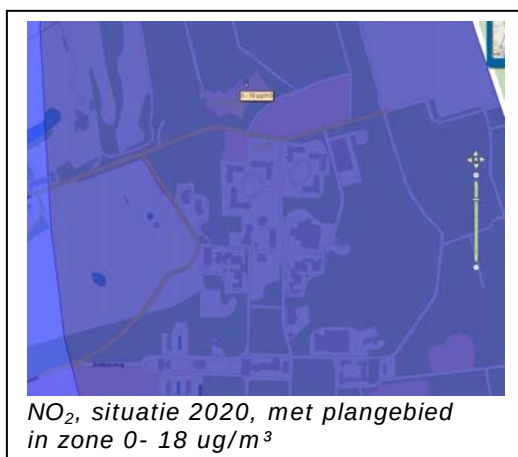
5.3.3 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan bestemd de bestaande situatie. Er is binnen de bestemming maatschappelijk weliswaar een ontwikkeling mogelijk, maar per saldo een verkleining van het areaal maatschappelijke bestemming. Tevens gaat de ontwikkeling gepaard met de sloop van bestaande verouderde bebouwing.

Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling, is het project aan te merken als 'niet in betekende mate'.

Ook is het achtergrondniveau m.b.t. luchtkwaliteit acceptabel. In bijgaande figuren is de situatie 2020 weergegeven voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), en ultra fijn stof ($PM_{2,5}$).





5.3.4 Conclusie

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

5.4 Externe Veiligheid

5.4.1 Normstelling en beleid

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

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving.

Voor ondergrondse buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

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

Beleidskader elektromagnetische straling

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

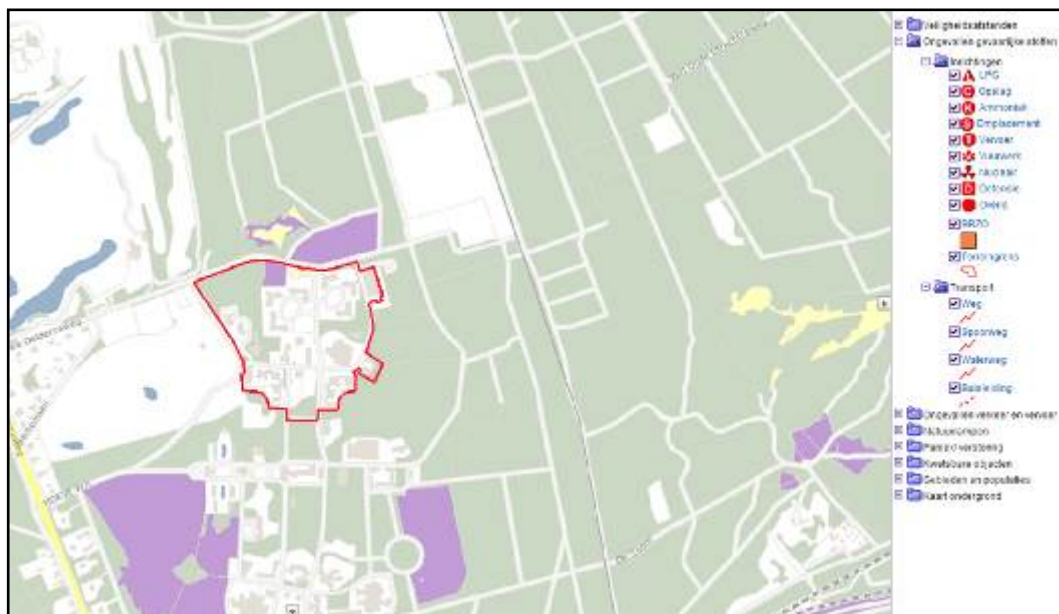
Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

5.4.2 Relatie met het plangebied

Voor het plangebied is een analyse gemaakt van de externe veiligheid door middel van de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied. Hiervoor is de risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd (zie bijgaande figuur, volgende bladzijde).

Risicobedrijven

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



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

Transport van gevaarlijke stoffen

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

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

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

Beoordeling nieuwe situatie:

De toekomstige situatie zal niet leiden tot het ontstaan van een plaatsgebonden risico of een groepsrisico.

5.4.3 Conclusie

Op basis van de provinciale risicokaart kan gesteld worden dat in het plangebied en directe omgeving zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op de voorgestane ontwikkelingen. De externe veiligheid of elektromagnetische straling vormt dan ook geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

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

VNG-handreiking

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

In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in

welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6).

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking, met standaard richtafstanden voor bepaalde type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning voor een bedrijf/inrichting zijn echter ook specifieke regels opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geluid en veiligheid.

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het plan is een vernieuwing en herinrichting van een bestaande maatschappelijke functie op Dennendal beoogd.

Op grond van de VNG-publicatie maakt een zorginstelling deel uit van bedrijfscategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter (voor geluid) tot woningen van derden.

Omdat de dichtstbijzijnde woningen op meer dan 100 meter gesitueerd zijn, doen er zich wat dit betreft geen problemen voor.

Bovendien worden er geen nieuwe burgerwoningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt zodat omliggende bedrijven ook niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Manege

Op het terrein is de prinses Maxima manege, hippisch therapeutisch centrum, gevestigd. De manege biedt onder meer hippische activiteiten aan mensen met beperking om vooruitgang te bevorderen in hun welzijn en maatschappelijke mogelijkheden.

De manege maakt onderdeel uit van de instelling. Verschillende bewoners krijgen 'therapeutisch' les, doen vrijwilligerswerk op de manege etc.

Omdat de manege ook onderdeel uit maakt van de instelling wordt de instelling rondom de manege niet beschermd vanuit de ruimtelijke ordening en/of het Activiteitenbesluit.

Wel is, ter voorkoming van een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie, een zone opgenomen waarin geen vervangende nieuwbouw mogelijk is. De zone is ca. 15 meter en komt overeen met de afstand van de huidige zorgwoningen ten opzichte van de manege. In het bestemmingsplan is dit als bebouwingsvrije zone opgenomen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de manege mede een melding- of vergunningsplicht geldt in het kader van de Natuurbeschermingswet. Dit betekent dat in ieder geval bij wijziging van de veestapel of opstallen hiermee rekening moet worden gehouden waarbij de stikstofdepositie een belangrijke rol speelt.

Voor de manege geldt een grootste richtafstand van 50 meter tot woningen van derden. Omdat de dichtstbijzijnde woningen op meer dan 100 meter gesitueerd zijn, doen er zich wat dit betreft geen problemen voor.

Bestemming maatschappelijk

De maatschappelijke bestemming is normaliter niet beperkt is activiteit. Zonder nadere beperking in het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen de bestemming ook sterk afwijkende maatschappelijke activiteiten te realiseren.

In onderhavig bestemmingsplan is een lijst met maatschappelijke functies opgenomen, die vestiging van sterk afwijkende functies van de zorginstelling, niet mogelijk maken.

Voor vervangende nieuwbouw binnen de zorginstelling dient een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend.

5.5.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

5.6 Water

5.6.1 Algemeen

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets vloeit voort uit de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw, die het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen in februari 2001 hebben ondertekend.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is dit expliciet aangegeven, waarbij tevens het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap verplicht is gesteld.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan.

De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn. De voor de gemeente en Waterschap Vallei en Veluwe van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Het Waterschap Vallei en Veluwe is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltreerd. Een uitgebreide toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

5.6.2 Water in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied.

Bebouwing en verharding

De hoeveelheid bebouwing en verharding zal alleen maar afnemen als gevolg van de planontwikkeling. In dat opzicht zijn er alleen maar gunstige effecten voor de waterhuishouding.

Omdat de bouwplannen voorzien in een geringe afname van de oppervlakte bebouwing en verharding is watercompensatie niet nodig.

Bodem en geohydrologie

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden (fijn tot matig grof, zwak siltig zand). Daardoor is de ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Zettingen zijn nauwelijks relevant. Door de ligging op de Utrechtse Heuvelrug is eveneens sprake van relatief lage grondwaterstanden.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwaterafvoer en voor afvoer van huishoudelijk afvalwater.

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

Op basis van het beleid van het waterschap en de gemeente Zeist is het niet wenselijk om het afstromend regenwater aan te sluiten op het gemengde stelsel, maar te infiltreren in de bodem. Dit ontlast het rioleringssysteem, waardoor elders in de gemeente wateroverlast wordt voorkomen.

Een daktuin (afhankelijk van de opbouw) houdt regenwater vast en vertraagt/vermindert het afstromen. Dergelijke constructies wordt door het Waterschap Vallei en Veluwe positief gevonden.

Onder de nieuwe parkeerplaatsen kan een infiltratieriool aangelegd. Deze zorgt voor 100% infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken (bui T=100) op het eigen terrein. De samenstelling van de bodem (vooral zandgrond), alsook de relatief lage grondwaterstand, biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Ook een noodoverstort wordt in dat geval niet aangesloten op het gemeentelijk riool.

Tevens kan het water van de parkeerplaats via een olie- en vetafscheider op het infiltratieriool worden aangesloten.

Bij het schoon houden van hemelwater is het verder van belang dat uitlopende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Watertoetstabel

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

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. Ook zijn er geen waterkeringen aanwezig.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.
Riolering	Ja	Het hemelwater wordt geïnfiltreerd.
Watervoorziening	Nee	Watervoorziening vanuit het plangebied voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	Er is in het plangebied geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er zal geen water op het oppervlaktewater worden geloosd.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is gelegen in de 25-jaarszone van het waterwingebied Zeist
Verdroging/Kwel	Nee	In het plangebied is geen sprake van verdroging en is geen kwel aanwezig.
Natte natuur	Nee	In of rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

Tabel - Overzicht waterhuishoudkundige aspecten

5.6.3 Conclusie

Aangenomen wordt dat de beoogde planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorliggende waterparagraaf ter beoordeling is toegestuurd naar het Waterschap Vallei en Veluwe en, via het artikel 3.1.1 Bro overleg, akkoord is bevonden.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor

handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er significant negatieve effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

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

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten (tabel 2) is vrijstelling mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) kan enkel ontheffing worden verleend na een uitgebreide toetsing.

Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming (art. 2 Flora – en Faunawet) dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.7.2 Relatie met het plangebied

Voor het plangebied is onderzoek gedaan door Zoon Ecologie naar de gevolgen van de herontwikkeling van Dennendal voor de natuur². Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. Hierna volgt een samenvatting van het rapport (*in cursieve tekst*).

Hierbij moet in acht worden genomen dat het bestemmingsplan de noodzakelijke herinrichting van het terrein Dennendal op de langere termijn mogelijk zal maken. Wanneer sprake is van sloop en nieuwbouw is nog onduidelijk. Wel zal sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling. De precieze situatie en omvang van de nieuwe gebouwen is derhalve niet duidelijk en zal in de loop van de komende jaren nader worden uitgewerkt. Dit impliceert dat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit moet bezitten om de beoogde inrichting ook te kunnen realiseren.

² Gevolgen van de herontwikkeling van het terrein Dennendal (Den Dolder) voor de natuur, Zoon Ecologie, 8 maart 2016.

Tegelijkertijd geldt ook dat het plan zekerheid moet bevatten voor met name de verdeling groen en rode bestemmingen.

Voor de ecologische situatie betekent dit dat het onderhavig ecologisch onderzoek een basis vormt voor de toetsing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de komende jaren zullen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden aangevraagd, wanneer sprake is van een concreet voornemen. Op dat moment zal dit ecologisch onderzoek de basis vormen voor nader uit te voeren en specifiek gericht onderzoek op de voorgestelde situatie.

Status plangebied in Natuurbeleid

Het hele plangebied maakt onderdeel uit van het kerngebied Utrechtse Heuvelrug van de Ecologische Hoofdstructuur (prov. Utrecht). Er liggen geen Natura 2000 gebieden in de buurt. Oostelijke Vechtplassen op 8 km en Arkemheen op 13 km hebben alleen doelstellingen van natte natuur van laagveen en klei. Het terrein Dennendal is droog.

De ingreep die met het plan is beoogd wordt beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Aanwezige habitats

De situatie van de natuur ter plekke wordt onderzocht voor lage vegetaties (gras en heide) en voor bosopstanden en bomen.



Toestand van de natuurlijke habitats op Dennendal

W	poel	P1	park met oude bomen
●	boom > 80 cm dik	P2	bomen in paarden-rijbak

G	groendepot	X	schraal grasland
B1	gemengd natuurlijk bos	H	droge heide en zand
B2	jonge aanplant	D	19 ^e -eeuws gebouw Donders
B3	schraalland met bomen		moderne gebouwen Dennendal

Niet benoemde delen bestaan uit gazon, verharding en sierheesters

Op het terrein van Dennendal vinden we houtopstanden in de vorm van natuurlijk bos (B1), parkbos (P1) en oude loofbomen in droog schraalland (B3). Hierdoor is er kans op het voorkomen van beschermde planten, vleermuizen en amfibieën in hun landbiotoop.

Groendepots (G) die kunnen dienen als overwinteringsplaats voor amfibieën en reptielen, liggen in de natuurlijke bossen.

Er liggen 2 vijvers (W), die mogelijk voortplantingswater voor amfibieën zijn. Gebouwen en bossen vormen landbiotoop voor deze amfibieën.

Natuurlijke graslanden (X) komen vooral buiten het plangebied in het westen voor. Bijzonder is het heidegebiedje (H) in het noorden. De kale zandkuil daar middenin is de plaats waar ooit een gebouw stond (uitgegraven tot en met de kelders).

In de gazons en plantenborders zijn vaak de zeer oude bosbomen gehandhaafd. Deze situatie is kansrijk voor herstel van natuurlijk bos (we laten alle bomen dikker dan 80 cm zien). Voor een overzicht van alle bomen dikker dan 20 cm op borsthoogte, zie bijlage 1 van het ecologisch onderzoek. Ook parkbos (P1) met middeloude bomen is kansrijk voor omvorming naar natuurlijk bos

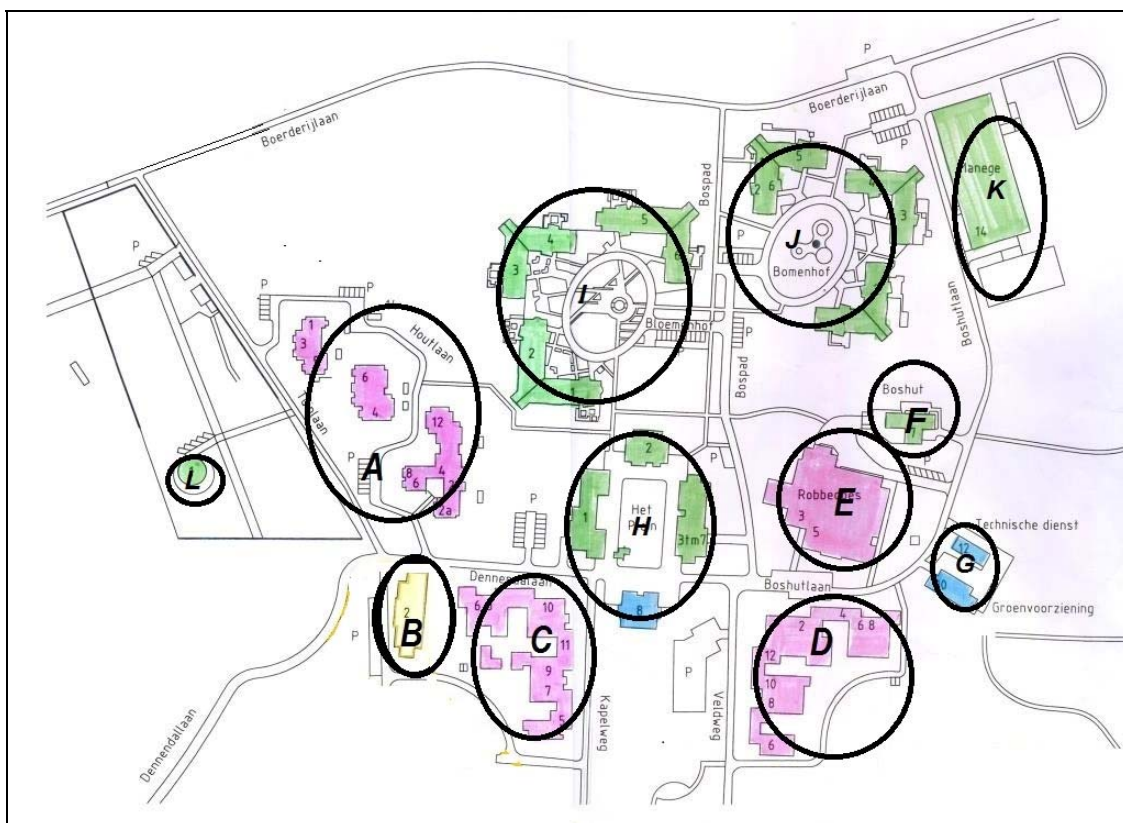
Ten noorden van het terrein ligt een bos en heidegebied.

Ten oosten ligt een aaneengesloten bos, waarvan een deel in gebruik is als paardenrijbak. De bomen in die paardenbakken worden erg beschadigd, waardoor de potentie ervan voor de natuur steeds verder afneemt. Ten zuiden ligt een gebied van bos en heide met gebouwen (Willem Arntzhoeve) en ten westen een weidegebied met natte natuur.

In het plangebied zelf zijn de natuurlijke bosopstanden versnipperd. Alleen in het noordwesten ligt een redelijk groot natuurlijk bosgebied, dat helemaal niet doorsneden is. Door de ligging nabij andere bosgebieden en heidegebieden is dit bosterrein van grote waarde.

Geschiktheid van de gebouwen voor vleermuizen en vogels

Van de gebouwen die mogelijk gesloopt worden, is beoordeeld of ze geschikt zijn als verblijfplaats voor beschermde soorten.



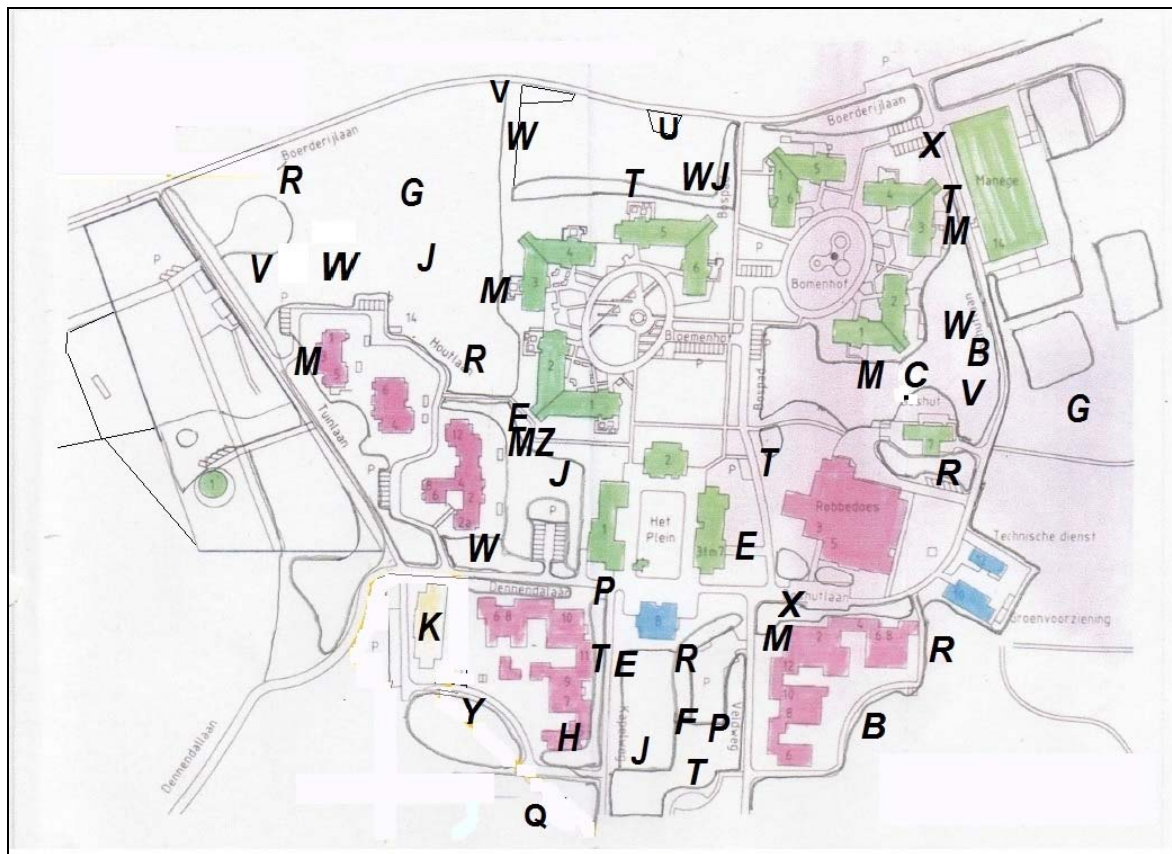
Nr.	Eigenschappen	Geschikt voor soortgroepen
A	spouwopeningen hoog en lijsten plat dak, rustig	vleermuizen
B	(Donders). geen spouw, vervallen daklijsten, schoorstenen	vleermuizen, hollenbroeders, amfibieën
C	veel hoge openingen spouw, lijsten plat dak, rustig	vleermuizen
D	veel hoge openingen spouw, lijsten plat dak, onrustig	geen
E	gevelplaten hoog dak, rustig	vleermuizen
F	pannedak rustig	huismus
G	golfplaten daken, werkplaatsen, rustig	geen
H	veel hoge openingen spouw, lijsten plat dak	vleermuizen
I	als H	vleermuizen
J	als H	vleermuizen
K	golfplaten dak, veel paarden	boerenzwaluw
L	rietendak geïsoleerd, rustig	vleermuizen

Gebouw Donders (B) is een 19^e-eeuws gebouw in zeer slechte onderhoudstoestand. Het is hoog en de dakgoten zijn kapot, waardoor er broedvogels en vleermuizen verwacht mogen worden. Mogelijk is de kruipruimte van het gebouw bereikbaar voor amfibieën die een overwinteringsplaats zoeken. De Boshut (F) heeft als enige een pannendak en is daardoor misschien geschikt voor huismus. In de manege (K) worden paarden gestald. Daardoor broeden er wellicht boerenzwaluwen.

De overige moderne gebouwen hebben hoog in de muren open stootvoegen en lijsten rond de platte daken, die als toegang voor dwergvleermuizen kunnen dienen. Voor broedvogels zijn deze niet geschikt.

Aangetroffen soorten

Broedvogels

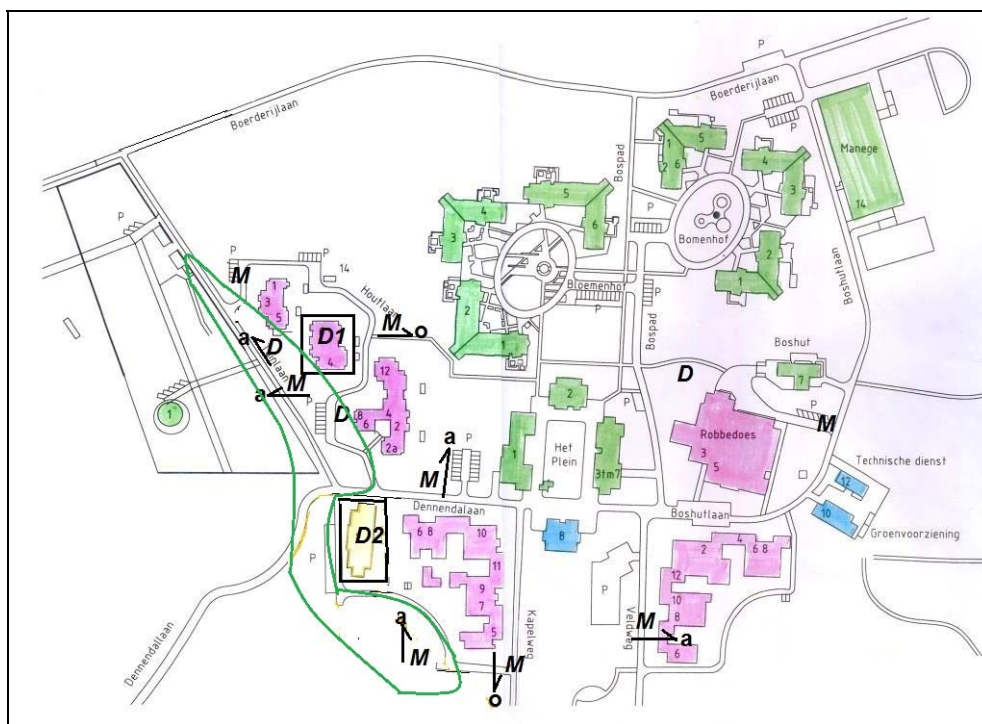


G	Groene specht (1-2 paar)	E	Ekster (1 paar, 3 nesten)
W	Winterkoning (5-6 paar)	Z	Zanglijster (1 paar)
R	Roodborst (5-6 paar)	P	Pimpelmees (1-2 paar)
M	Koolmees (6-7 paar)	T	Merel (5-6 paar)
J	Tijftjaf (4-5 paar)	K	Kauw (10 paar)
V	Vink (2 paar)	B	Boomklever (2 paar)
U	Putter (1 paar)	H	Heggenmus (1 paar)
C	Boomkruiper (1 paar)	X	Houtduif (2-3 paar)
F	Tuinfluit (1 paar)	Y	Gaai (1 paar)
Q	Grote bonte specht (1 paar)		

De vogelgemeenschap op Dennendal bestaat uit algemene bosvogels. Er zijn weinig struiken, waardoor echte tuinvogels en struweelvogels schaars zijn. De Huismus is niet aangetroffen. De enige vogelsoort die op gebouwen broedt, is de kauw met 10 paar op gebouw Donders. Deze soort kan ook in holle bomen broeden. Vogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen..

Zoogdieren

Er zijn geen zoogdieren aangetroffen, behalve enkele vleermuizen.



Vleermuizen

- D Gewone dwergvleermuis
- M Myotisvleermuizen (Baardvleermuis of Watervleermuis)
- M/D Jagend
- ➔ op vliegroute in avond (a) en ochtend (o) met vliegrichting
- zwermende vleermuizen in ochtend voor verblijfplaats
- mogelijk paargebied Gewone dwergvleermuis

In gebouw D2 verblijven in de zomer enkele Gewone dwergvleermuizen. Er zijn meermalen enkele exemplaren in de ochtendschemering zwermend boven het gebouw waargenomen. De invliegplek kon niet gevonden worden. Er is ook een verblijfplaats van enkele gewone dwergvleermuizen 100 m naar het noorden in de spouw van een modern gebouw (D1). Deze verblijfplaatsen waren in de kraamtijd zeker geen groepsverblijven van vrouwtjes. Er zijn geen andere verblijven op Dennendal gevonden, hoewel alle gebouwen en bomen daarop onderzocht zijn.

Enkele Gewone dwergvleermuizen zijn jagend rond de gebouwen van Dennendal aangetroffen.

De omgeving van de westelijke gebouwen is erg geschikt als paargebied voor dwergvleermuizen, als gevolg van de aanwezigheid van oude bomen en parkbos, met kleinschalige open ruimtes, op de overgang van bos naar weide. Er is in de paartijd geen onderzoek gedaan, maar verwacht mag worden dat in dit gebied paarontmoetingen plaatsvinden.

Myotisvleermuizen (Waternvleermuis of Franjestaart) zijn op vliegroute tussen de vochtige weiden (jachtgebied) en de droge bossen (verblijfplaatsen) waargenomen. Jagende Myotisvleermuizen op het terrein van Dennendal kunnen ook Baardvleermuizen geweest zijn, die in bos jagen en verblijven. Myotisvleermuizen overwinteren alle ondergronds.

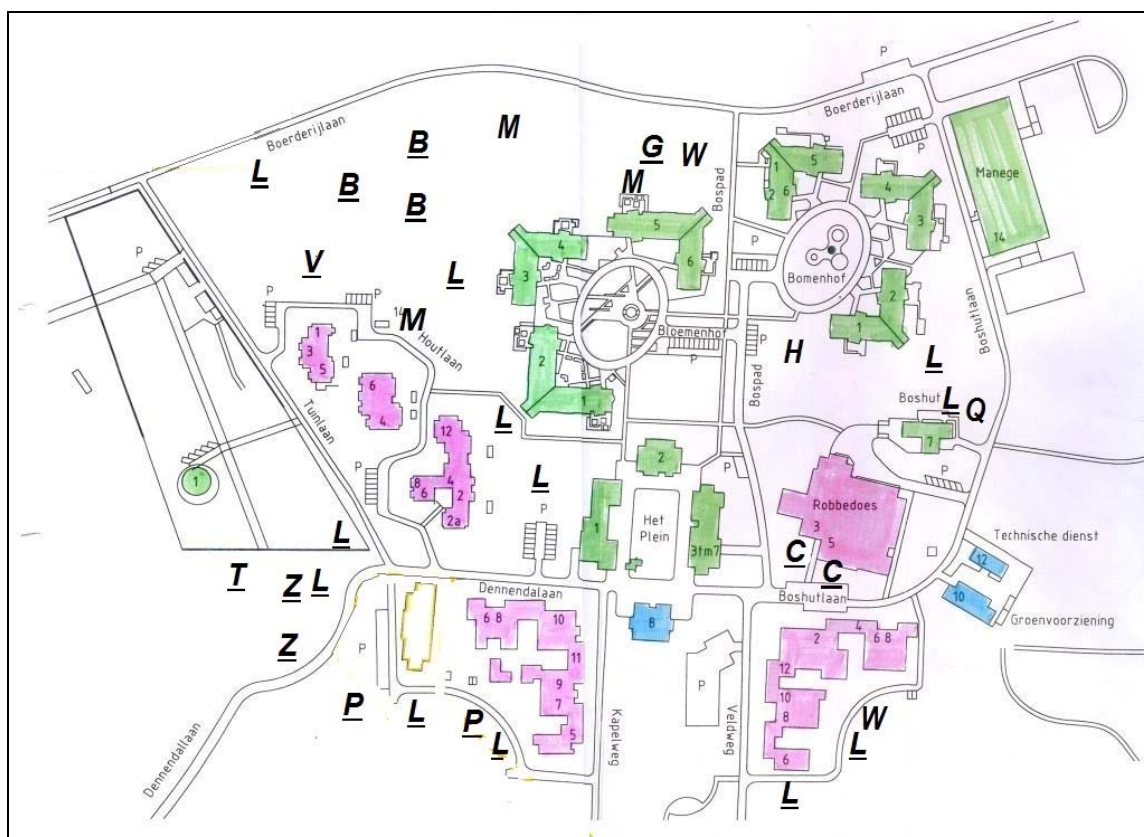
B1	broedhopen ringslang
B2 en 3	deels actieve deels oude groenstort, geschikt als voortplanting en overwintering ringslang en overwintering van amfibieën
R	wintergebied ringslang in grondhopen in hoog bos (waarneming)
Moestuinen	zomerleefgebied ringslang en gewone pad
P1	natuurlijk voortplantingswater Gewone pad, Bruine kikker en Kleine watersalamander
P2	betonnen vijver zonder voortplanting amfibieën
Weiden	zomerleefgebied amfibieën en ringslang

Gemeente Zeist
Bestemmingsplan Zorginstelling Dennendal Reinaerde
mRO/ TOE / 99.267 – v15 / juni 2017

de bodem van ditzelfde bos (R) (dieren zijn daar aangetroffen). Het leefgebied van ringslangen ligt rond de moestuinen en het natte weidegebied in het westen.

Van bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander is voortplanting vastgesteld in de poel (P1). Deze poel heeft een zeer natuurlijke begroeiing en veel zon.

Planten en Paddenstoelen



H	Hanekam	C	Grasklokje	W	Brede wespenorchis
M	Wilde marjolein	Q	Eikvaren	B	Blauwe bosbes
L	Lelietje der Dalen	T	Zwarte toorts	V	Valse salie
Z	Zeepkruid	P	Salomonzegel		
G	vegetatie van struikheide, buntgras, zandzegge, brem en schapengras				

In een natuurlijke bosrest midden op het terrein is een grote groeiplaats van Hanekam (Cantharel). Dit geeft aan dat de bodem van het bos niet verstoord is.

Het nieuwe deel van de heide in het noorden (heeft een gebouw gestaan) kent veel bijzondere soorten (wilde marjolein, brede wespenorchis en structuurrijke heide). Marjolein komt op meer plaatsen in de bosrand voor. Grasklokje komt alleen voor in het gazon bij het gebouw Robbedoes, waarop mogelijk gebouwd gaat worden. Zwarte toorts groeit in een ruig deel van het natuurlijke grasland in het open westelijk gebied. Bosbes in het noordwestelijke bos geeft aan dat dit een onverstoorde bosstandplaats is.

Insecten

Er zijn geen beschermde insecten gevonden.

Het belang van het terrein voor beschermde gebieden

Dennendal ligt op een overgang van droog bos en heide naar nat weidegebied. Deze overgang is bijzonder. Het bos, de heide, de oude bomen en het grasland op het terrein zijn van belang voor deze natuurlijke overgang.

De bebouwing en wegen op het terrein en het intensieve gebruik daarvan, zorgen voor interne versnippering, waardoor het terrein een barrière is in de samenhang van de ecologische hoofdstructuur.

Het belang van het terrein voor de beschermde soorten

De natuurlijke bossen zijn van belang voor broedvogels, bijzondere flora en reptielen.

Er zijn veel stortplaatsen van snoeihout, waarin reptielen verblijfplaatsen kunnen vinden.

De heide is van belang voor reptielen en bijzondere flora.

Enkele gebouwen zijn van belang als verblijfplaats voor vleermuizen.

Voor de Gewone dwergvleermuis zijn veel gebouwen wel geschikt, maar worden deze slechts door enkele exemplaren als blijfplaats gebruikt. Er zijn geen zomergroepsverblijven of kraamverblijven aangetroffen. Voor de boomarter is het plangebied mogelijk voedselgebied. Zijn verblijfplaatsen heeft hij in de rustige bossen eromheen. De eekhoorn profiteert van extra voedsel nabij gebouwen. De nesten liggen in de directe bosomgeving.

Voor amfibieën is Dennendal matig belangrijk.

Dennendal is belangrijk voor de ringslang, vanwege de aanwezigheid van alle belangrijke onderdelen van het leefgebied op korte afstand van elkaar. Vanaf het noord-westelijk bod in het plangebied via de moestuinen op de rand van het plangebied tot het open weidegebied rond de sloten erbuiten. De overwinteringsplekken in het bos zijn gevoelig voor planingrepen. De overige delen minder.

De hazelworm en de levendbarende hagedis leven in bijna dezelfde biotopen, maar blijven meer in de droge bosranden en ruige natuurlijke begroeiing van het plangebied. Zij zijn daardoor relatief gevoelig voor ingrepen uit het plan. Voor de zandhagedis is alleen het kleine heideveld met zand in het noorden van belang, waar in het plan geen enkele ingreep wordt gedaan.

Voor bosmieren zijn de ongestoorde lichte bossen op en rond het plangebied van belang. Voor dagvlinders en sprinkhanen is de heide in het noorden en het schraalland in het westen van belang.

De zonnige poel in het westen is mogelijk van belang als voortplantingsplaats voor libellen.

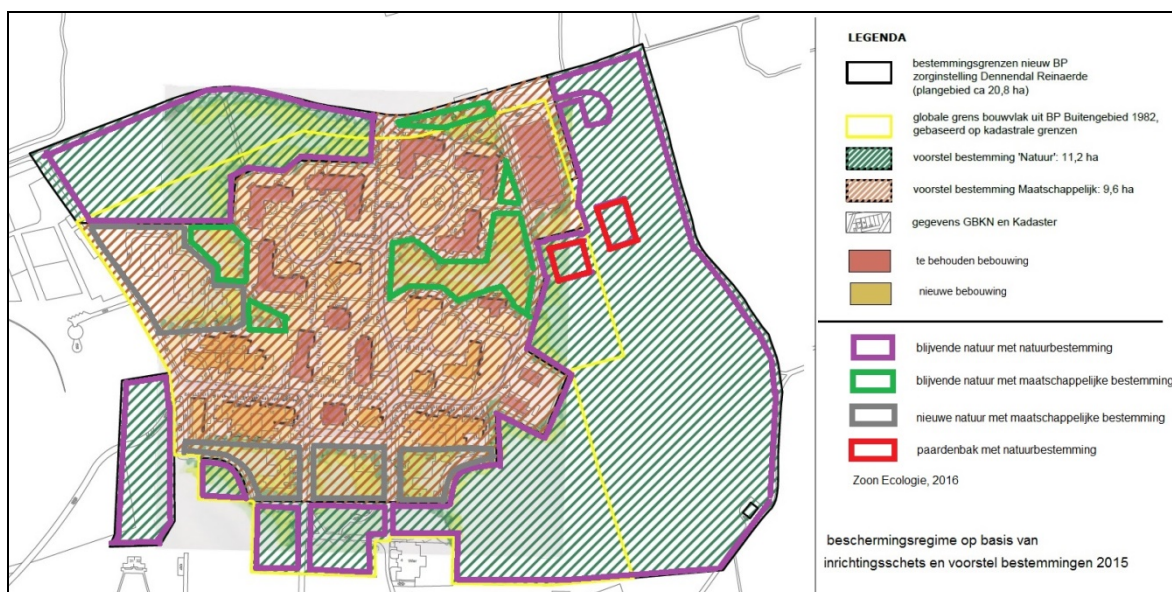
Voor wilde marjolein en zwarte toorts zijn ruige droge plekken in het plangebied van belang. Brede wespenorchis vindt op veel halfopen plekken een groeiplaats. Grasklokje vindt een geschikte groeiplaats in het hart van het gebied (een gazon), waar mogelijk gebouwd gaat worden. Voor valse salie is het noordwestelijke bos van belang.

Effecten op het beschermde gebied (EHS)

Het plangebied Dennendal heeft een relatief grote oppervlakte aan bijzondere natuurlijke habitats. Er zijn ook parkachtige stukken met oude bomen die niet als natuurterrein op te vatten zijn, maar wel natuurwaarde hebben (met name voor diersoorten). Deze terreinen behoren bij de "ingesloten functies", waarvoor geen ambitie voor natuur bestaat.

Bij het ontwikkelen van natuur worden de meeste bestaande waarden, zoals oude bomen en bosdelen, gespaard. Deze vormen sterke kiemen voor herstel, zowel in de bodem als in de begroeiing. Ook nog bestaand oorspronkelijk reliëf wordt gespaard. Het gaat dan om gave aardkundige waarden, waaraan de natuur van het gebied zijn karakter dankt. Nieuwe natuur wordt ontwikkeld rondom oude bomen en naast bestaande natuur.

Door het plan wordt op deze manier aan de zuidkant de corridor van de stuifzandbossen naar het weidegebied versterkt, wat op gebiedsniveau gunstig is. In het noordwesten wordt het grootste bosperceel, op de gradiënt van hoog naar laag, nog verder vergroot met bos. Dit is voor minder mobiele soorten, zoals de ringslang, zeer gunstig.



Beschermingsregime op grond van voorgestelde bestemmingen

De meeste bestaande en blijvende natuur rondom het bebouwde gebied zal bestemming Natuur krijgen (paarse vlakken). Het wordt helemaal niet aangetast en behoudt zijn optimale beschermingsstatus.

De bestaande natuur die tussen de bebouwing ligt (groene vlakken in het plangebied) wordt ook niet aangetast en behoudt haar minder sterke beschermingsniveau door de bestemming Maatschappelijk. Deze terreinen vormen de bestaande natuurwaarden van de ingesloten Maatschappelijke functie. Deze kunnen beschermd worden bij ontwikkelen van de zorginstelling

Alle nieuwe natuur (grijze vlakken) komt binnen de bestemming Maatschappelijk te liggen, waardoor het suboptimale bescherming krijgt. Dit betreft echter potentiële natuurwaarden van de ingesloten functie. Deze hoeven de ontwikkeling van de zorginstelling niet in de weg te staan. De buitenterreinen van de Maxima-manege is eigendom van Reinaerde. De gronden worden door Reinaerde verhuurd aan de Stichting Ruitersportcentrum Reinaerde (ook wel Prins Maxima Manege genoemd). De manege en de buitenbak zijn opgenomen in de bestemming Maatschappelijk. Conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1982. Uit voorgaande ecologische inventarisatie kan worden herleid dat een tweetal uitloopgebiedjes voor paarden, minder natuurwaarden (meer) omvatten. Het betreft zogenaamde paddocks (Een niet-begroeide uitloop aan een paardenstal).

In bijgaande figuur zijn de twee gebieden weergegeven.

De zuidelijke paddock ligt binnen de bestemming Maatschappelijk van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1982. De oostelijke paddock valt deels buiten die oorspronkelijke bestemming.

Beide paddocks worden intensief betreden en de bosondergrond is niet

aanwezig. De aanwezige bomen binnen deze paddocks zijn afgeschermd voor de paarden.



Beide paddocks zijn opgenomen in de bestemming Natuur, maar aangeduid als 'paddock'. In de bestemmingsplanregels is het gebruik als paddock vastgelegd, maar blijft tegelijkertijd de bescherming voor de bomen van kracht.

Twee paddocks bij Maxima manege

Toetsing van effecten op de Ecologische Hoofdstructuur

De toetsing of negatieve effecten significant zijn, vindt plaats aan de hand van de 6 toetsingscriteria, opgenomen in de zogenaamde EHS-wijzer van de provincie Utrecht.

De toetsing is opgenomen in het ecologisch onderzoek, in de bijlage van dit bestemmingsplan.

1. *Wat is de invloed van het plan op de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem, inclusief de vereiste omgevingsfactoren*

De potentiële waarden van het ecosysteem komen door het nieuwe plan niet in het gedrang. Onder meer doordat de huidige beheertypen bij het plan volledig blijven functioneren. Zij kunnen zich ongestoord verder ontwikkelen, omdat hun omvang en samenhang gelijk blijft of vergroot wordt. Verder blijft de omvang van de terreinen gelijk of neemt toe, waardoor het gewenste beheertype beter bereikt kan worden. Tot slot blijft de omgevingsfactor verstoring in het centrum gelijk, maar neemt in de randen fors af, door vergroten van de schaal van de natuurdelen.

2. *Wat is de invloed van het plan op de robuustheid en aaneengeslotenheid van de EHS?*

De versnippering van de natuur in de huidige situatie wordt door het plan verminderd. De bebouwing zal meer geclusterd en dichter opeen geplaatst worden, waardoor rondom meer ruimte voor natuur ontstaat (die ook gerealiseerd gaat worden). De EHS zal daardoor meer aaneengesloten worden.

3. *Wat is de invloed van het plan op de aanwezige bijzondere soorten?*

Indien er al sprake is van negatieve aspecten, is dit tijdelijk en niet significant. Voor nagenoeg alle soorten verbetert de situatie. wordt de situatie.

Zo kan bijvoorbeeld door verwijdering van de meeste gebouwen in de westrand en aanleg van bos daarvoor in de plaats, de westrand veel geschikter worden als

paargebied en jachtgebied van alle soorten vleermuizen. Mogelijk wordt het geschikt voor vleermuisverblijfplaatsen in de aanwezige oude bomen. Voor de boomarter neemt het gebied door bosaanleg en afbraak van gebouwen in belang toe als jachtgebied. De opbouw en omvang van de natuurgebieden in het plan worden sterk verbeterd, waardoor er meer leefgebied ontstaat voor de aanwezige reptielen en amfibieën, die bos als landbiotoop gebruiken.

4. Wat is de invloed van het plan op de verbindingsfunctie van het gebied?

Door forse toename van bos op de overgang van bosgebied naar open weide, worden verbindingsgebieden van karakteristieke soorten als reptielen van bos en ruigte, amfibieën en boomarter sterk verbeterd. De verbindingsfunctie voor heidesoorten blijft op het zelfde niveau.

5. Wat is de invloed van het plan op behoud van oppervlakte?

Er is sprake van een forse toename van de oppervlakte natuur. Meest in de vorm van droog bos. Er is in dit plan sprake van volledig behoud van bestaande natuur in de bestemming Natuur (droog bos N15.02 en droge heide N07.01) en in de bestemming Maatschappelijk (droog bos N16.01).

6. Wat is de invloed van het plan op behoud van samenhang?

De samenhang in het plangebied neemt sterk toe, door forse toename van bos in de randen en behoud van bos in het centrum. In groter verband neemt de samenhang tussen de bosgebieden en de weidegebieden toe, door natuurontwikkeling in de randen van het plangebied. De samenhang van heidegebieden in en buiten het plangebied blijft intact.

Conclusie

Door het plan is er sprake van een zeer groot positief effect op de natuurwaarde van het terrein Dennendal zelf en op het ecologisch functioneren van de omgeving (corridors en gradiënten). Dit wordt veroorzaakt door toename van bos in de randen van het terrein. De bosuitbreiding vindt plaats in kansrijke positie (naast bestaand bos en rondom oude bomen). Door deze toename van natuur worden veel van de aanwezige bijzondere soorten bevoordeeld. Door deze uitbreiding krimpt de omvang van de ingesloten functie, wat gunstig is. Het grootste deel van de beoogde bosuitbreiding krijgt een Maatschappelijke bestemming..

Er treden negatieve effecten op die zeer klein van omvang zijn en zich alleen afspelen binnen de ingesloten functie.

Zo verdwijnt een soortenrijk gazon met grasklokje bij Boshutlaan 3-5, door bebouwing. Dit terreindeel is onderdeel van de ingesloten functie. Behoud van deze floristische waarde is mogelijk. Verdere ontwikkeling van potentiële waarden is niet noodzakelijk.

Ook worden twee kleine verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in gebouwen vernietigd, bij sloop. Ook worden deze gebouwen mogelijk gebruikt als winterverblijfplaats van amfibieën. Hiervoor zijn echter veel alternatieven aanwezig in de blijvende bebouwing en de nieuwe gebouwen worden weer geschikt, zodat het effect gering en tijdelijk is. Ook deze waarde is er een van de ingesloten functie en kan behouden blijven.

Over het geheel genomen is er sprake van een positief effect, omdat een zeer groot positief effect (plussen) opweegt tegen enkele kleine negatieve effecten (minnen).



Bossen binnen de gebouwencluster kunnen hun maatschappelijke bestemming behouden. Het beheer tot nu toe zorgt ervoor dat deze bossen een relatief hoge natuurwaarde hebben.

Slotconclusie

De slotconclusie is dat onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voor de definitieve uitvoering zullen omgevingsvergunningen worden aangevraagd. In dat vervolgtraject zal in het kader van de Omgevingsvergunning (of sloopmelding) nadere invulling worden gegeven aan de mogelijke verstoring van de beschermde soorten zoals bedoeld in de Flora- en faunawet en nader ecologisch onderzoek worden uitgevoerd, afgestemd op de specifieke situatie. Bij de invulling van de nadere plannen hoeft naar verwachting mogelijk alleen voor enkele relatief algemene soorten ontheffing aangevraagd te worden. Tot nu toe is altijd mogelijk gebleken om hiervoor een ontheffing te verkrijgen. In dat kader en vanwege de nog ongewisse invulling en planning van het bestemmingsplan heeft een volledig nader onderzoek ten aanzien van beschermde soorten in dit stadium geen zin.

5.8 Archeologie

5.8.1 Algemeen

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

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

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

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

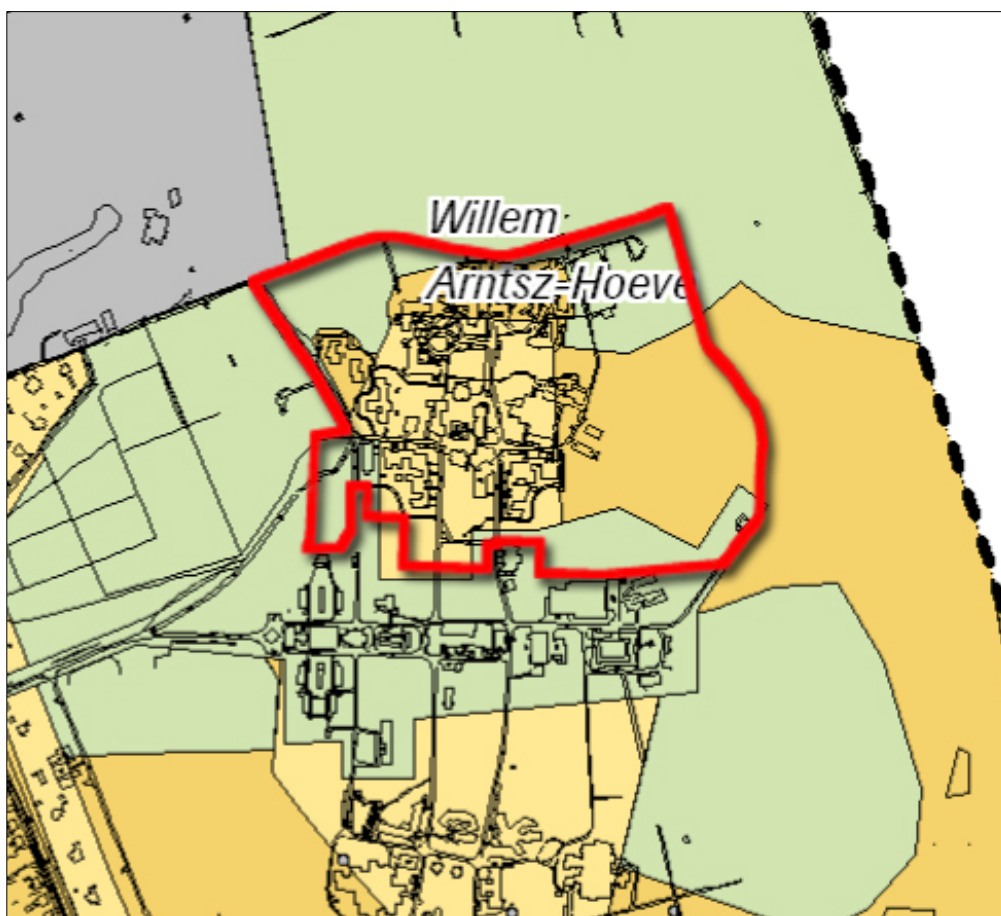
5.8.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 3.4 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

De archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Zeist toont voor het plangebied een lage en middelhoge archeologische verwachting ten aanzien van resten uit alle perioden (zie bijgaande uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied).



*Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, met globale ligging plangebied
(bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)*

Voor gebieden met een lage trefkans en een oppervlakte kleiner dan 10 hectare hanteert de gemeente geen speciaal beleid.

Omdat het gebied met de maatschappelijke bestemming een omvang heeft kleiner dan 10 hectare, valt het gebied automatisch binnen de vrijstellingsgrens die op grond van de beleidskaart is geformuleerd. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Een deel van het plangebied is aangemerkt als gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. In die gebieden zal bij plannen groter dan 1.000 m² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Beide gebieden zijn met een nadere beschermingsregeling in het plan, middels een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Ditzelfde geldt voor de (natuur)gebieden buiten de zorginstelling die deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

De voornoemde verwachtingsgebieden zijn vertaald in navolgende dubbelbestemmingen.

Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met middelhoge verwachting.

In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens van 1.000 m².

Waarde–Archeologie 3

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met lage archeologische verwachting. Net als in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is een vergunningplicht opgenomen, maar dan voor groundbewerkingen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 1.000 en kleiner dan 10.000 m².

Waarde–Archeologie 4

Deze bestemming is ook gebruikt voor de zones met een lage archeologische verwachting, maar dan met een hogere vrijstellingsgrens. Net als in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is een vergunningplicht opgenomen, maar dan voor groundbewerkingen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 10.000 m².

Ondanks de lage verwachting op archeologische resten kan een zogenaamde toevalsvondst niet worden uitgesloten. Wanneer archeologische resten worden aangetroffen is de vinder verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag (artikel 53, Monumentenwet 1988).

5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

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

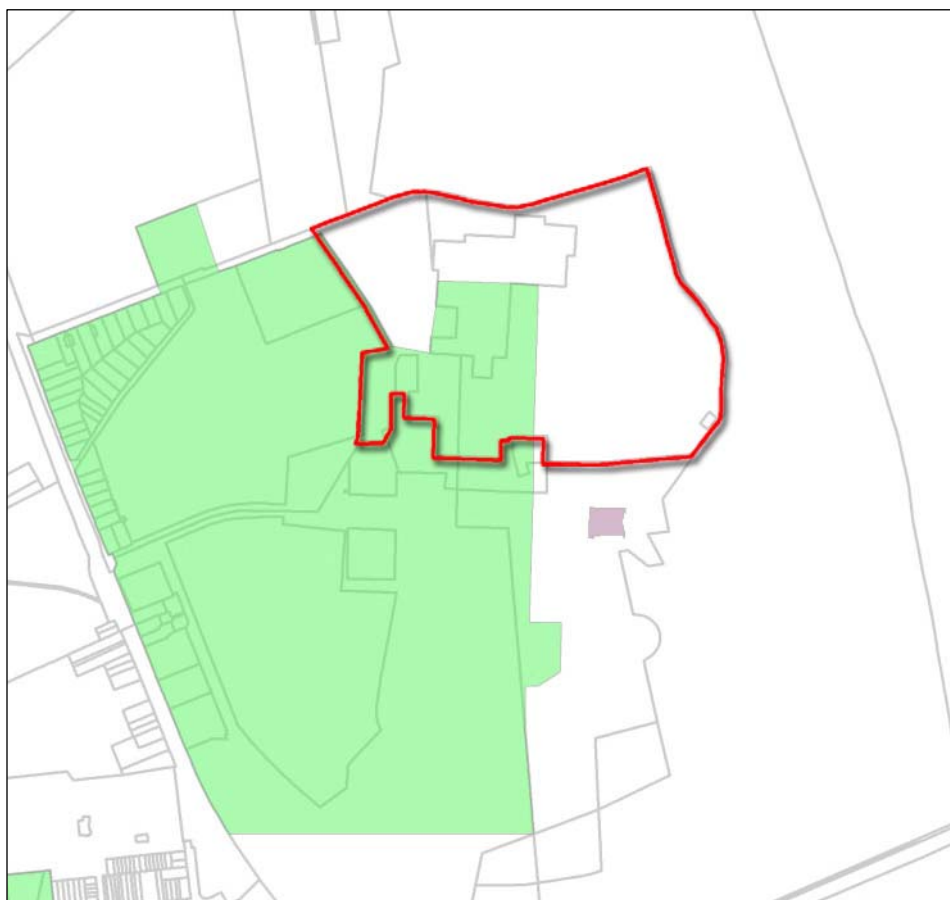
Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen opgenomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Het monumentenbeleid binnen de gemeente Zeist is hierop afgestemd doordat de gemeentelijke monumentale structuren niet langer meer via de gemeentelijke erfgoedverordening worden beschermd maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan. Leidend hierin is de kaart met 'Cultuurhistorische structuren' (maart 2011), een vertaling van de lijst met beschermde monumentale

structuren uit 1987. Op basis van deze kaart is onderscheid gemaakt in gebieden die een rijksmonumentale status hebben en behoudenswaardige gemeentelijke monumentale structuren, de zogenaamde attentiegebieden. Bij deze gebieden (niet bebouwde ruimten) handelt het om terreinen waarvan het oorspronkelijke karakter nog aanwezig of herkenbaar is.

5.9.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt in het zuidwestelijke deel onderdeel uit van een zogenaamd attentiegebied. In het plangebied is geen sprake van gemeentelijke dan wel rijksmonumenten (gebouwen).



*Ligging monumentale structuren; rijksmonument (paars) en attentiegebied (groen) in relatie tot het plangebied
(bron: Cultuurhistorische structuren, maart 2011)*

Beschrijving monumentale structuur

De zorginstelling Reinaerde Dennendal maakte tot 1969 van oorsprong onderdeel uit van de zorginstelling Willem Arntszhoeve. In de gemeentelijke omschrijvingen van de monumentale waarden wordt steeds gesproken van zorginstelling Willem Arntszhoeve. In navolgende beschrijving is hierbij aangesloten, waarbij de lezer zich rekenschap moet verlenen dat de zorginstelling Dennendal nu geen deel meer uit maakt van de zorginstelling het Willem Arntshoeve.

Het Willem Arntsz-complex is van oorsprong een psychiatrische inrichting die zich in 1906 op deze locatie vestigde. Dit omvatte in aanleg meer dan alleen

instellingsgebouwen. In totaal omvatte het complex ruim 207 hectare. Deze gronden maakten voorheen deel uit van het landgoed Ewijckshoeve dat zich uitstreckte tussen de Soestdijkerweg, de Dolderseweg en de oostelijke gemeentegrens met Soest.

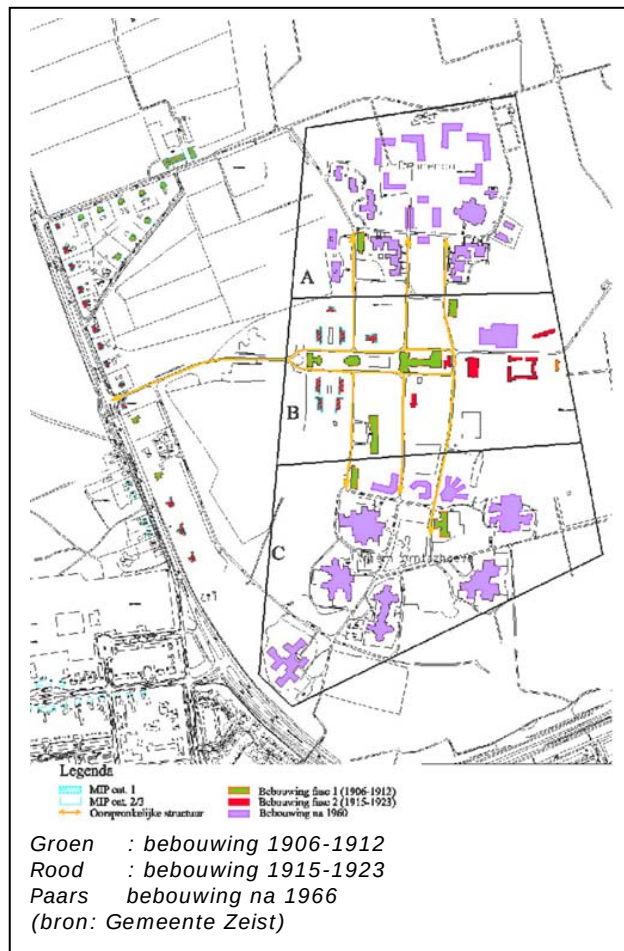
Tot het terrein behoorde ook een uitgestrekt bos- en heideareaal, een boerderij voor arbeidstherapie (nu een golfterrein), een badhuis, brandweer en woningen voor geneesheren en ander (verplegend) personeel langs de Dolderseweg en langs de "Berkenlaan/Boerderijlaan". De ligging van het complex is gekozen op grond van de aanwezigheid van het station Den Dolder. Aanleiding tot de realisatie van een buitencomplex was de aan het eind van de negentiende eeuw heersende opvatting in de psychiatrie over de geneeswijze van 'lijders aan krankzinnigheid' door middel van verpleging in een rustige omgeving vol schoonheid in de vrije natuur. Als eerste werd in 1906 gestart met de bouw van de boerderij, vandaar uit werd de rest van het terrein, o.a. door patiënten, begaanbaar en bouwrijp gemaakt.

In de jaren 1911 en 1912

verrezen het directiegebouw (Dolderseweg 164), de gehoorzaal (Dolderseweg 166) die onder rijksbescherming vallen en een bedrijfsgebouw. Deze gebouwen werden gebouwd in de hoofdas van het complex die als toegangsweg fungeert en aan elke zijde drie zijassen kreeg waarlangs tot 1915 een aantal paviljoens werd gebouwd. In de staart van de hoofdas is in 1909 een paviljoen voor TBC-lijders gerealiseerd. Dit object valt eveneens onder rijksbescherming. Na 1915 zijn nog verschillende gebouwen gerealiseerd waaronder de zusterhuizen (Dolderseweg 164A-G) uit 1928 en de werkplaatsen uit 1937. Deze zijn door architect H.F. Mertens uit Bilthoven ontworpen en zijn aangewezen als rijksmonument.

De zorginstelling Willem Arntszhoeve omvat 13 objecten die met uitzondering van de boerderij en wagenloods langs de hoofdas van het complex liggen. Deze bebouwing (uitgezonderd de boerderij en de wagenloods) valt grotendeels in bebouwingszone B in navolgende figuur en niet in het plangebied van dit bestemmingsplan.

De zorginstelling Willem Arntszhoeve wordt gekenmerkt door een tamelijk autonome ruimtelijke structuur. Het complex van de Willem Arntsz Stichting is van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van pionierswerk in de psychiatrie aan het begin van de twintigste eeuw. Alsmede van architectuurhistorische



waarde door de eenheid in de architectuur en de zeldzaamheid van de bouwtypen, waarbij de ontwikkelingsgeschiedenis van het complex tot uiting komt. De gefaseerde opbouw is in de huidige structuur nog goed terug te zien.

De eerste fase (1906-1909), met de stichting van het complex, omvat een vrij formeel assenstelsel met in de centrale as de gemeenschappelijke en bedrijfsgebouwen zoals de gehoorzaal voor culturele en religieuze bijeenkomsten, het directiegebouw en het bedrijfsgebouw (keukens, magazijnen, eetkamers, huisvesting vrouwelijke personeel etc.).

Langs de andere assen lagen de paviljoens voor patiënten, van deze zijn er nog enkele bewaard gebleven. In deze periode werden tevens enkele woningen langs de Dolderseweg gerealiseerd. De gebouwen werden alle voorzien van een karakteristieke witte pleisterlaag.

In de fase 1915-1923 zijn de gebouwen Wilhelmina en Antonia toegevoegd en zijn veertien personeelswoningen toegevoegd, verspreid langs de Dolderseweg.

In de periode 1928-1940 bleek weer behoefte aan uitbreiding, hiertoe werden enkele paviljoens opgericht. Deze waren heel anders van karakter, namelijk uit baksteen en zeer ruim opgezet, met veel hoge ramen. Uit dezelfde tijd stammen de karakteristieke zusterhuizen en het theehuis bij de entree van het complex en het badhuis (nu in gebruik van de brandweer) aan de Dolderseweg. Ook werd de bedrijfsruimte uitgebreid met een wasserij, bakkerij en een ketelhuis.

De volgende uitbreiding, het Deltahuis, vond pas in 1967 plaats. Dit voormalige internaat is nu buiten het complex gelegen door aanleg van de nieuwe Dolderseweg. Ook verrees een aantal moderne paviljoens en werd in 1969 Dennendal (ten noorden van het complex) een zelfstandige inrichting. In de afgelopen 20 jaar zijn diverse gebouwen afgebroken en toegevoegd waarbij een duidelijke scheiding is ontstaan tussen de psychiatrische inrichting Willem Arntszhoeve, zuidelijk op het terrein, en de inrichting voor zwakzinnigen Dennendal op het noordelijke gedeelte.

Geconcludeerd kan worden dat de Willem Arntszhoeve een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de ontwikkeling van Den Dolder. Daarnaast is het een goed voorbeeld van de opvattingen in de psychiatrie waarbij arbeidstherapie en buitenleven voorop stonden. In de uitleg is nog het voormalige hiërarchische denken (rangen, standen en seksen) herkenbaar, in de nieuwere bebouwing is een dergelijke opbouw verlaten.

Vanwege de cultuurhistorische betekenis is de oude uitleg van het terrein als waardevol aangemerkt. Helaas geldt dit slechts voor een deel van de bebouwing, namelijk de zusterhuizen uit de 2^e bebouwingsfase, met het gevolg dat in de afgelopen jaren veel gebouwen die aan de oorspronkelijke structuur waren gekoppeld zijn afgebroken.

Om de resterende bebouwing in zone B, zoals de zusterhuizen maar ook de secretarie, de gehoorzaal en de centrale bedrijfsruimte, te kunnen behouden zullen nieuwe functies voor deze bebouwing gevonden moeten worden, mogelijk zal hiervoor, gezien de ouderdom van de panden, grondige renovatie danwel restauratie noodzakelijk zijn.

5.9.3 Conclusie

In het bestemmingsplan wordt de gemeentelijke monumentale structuur in het zuidwestelijke deel als zogenaamde attentiegebied planologisch beschermd. Hiervoor geldt een dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie 2'. Een (aanvraag binnen een dergelijk gebied zal ter advisering worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

5.10.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂ -uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer.
- Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.
- Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor de woonfunctie geldt een eis van 0,4, voor de gezondheidszorgfunctie met bedgebied 1,8 en zonder bedgebied 0,8.
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². Of dit ook voor betreffende bouwplannen zal gelden is dus afhankelijk van de exacte invulling.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal te zijner tijd een EPC-berekening aangeleverd worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke

maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren. Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorende bij de structuurvisie is dan ook (in artikel 3.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo). Aangezien onderhavig plangebied buiten het stedelijk gebied is gesitueerd geldt deze eis formeel niet.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Zeist heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2012 “Milieu op de kaart”. Hierin heeft de gemeente per gebiedstype doelen gesteld aan de EPC en GPR-score van nieuwbouw projecten. Voor betreffende locatie geldt het gebiedstype “wonen en werken in het groen” en gelden navolgende ambities:

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	25% verscherpte EPC tot energieneutraal
GPR Gebouw score (versie 4.1)	Voldoende Woningen: 6,0 – 7,0	Goed Woningen 8,0 – 8,5

Tabel Ambities voor gebiedstype “wonen en werken in het groen” uit het milieubeleidsplan 2008 - 2012 van Zeist

Toetsing aan het gemeentelijk beleid vindt plaats op basis van een berekening met een zogenaamde tool “GPR gebouw”. Het gebruik van “GPR gebouw” wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Hiermee kan initiatiefnemer inzicht verkrijgen in de kansen voor duurzaamheid en kan tevens voldaan worden aan de wettelijke vereiste inzake de MPG score.

5.10.3 Relatie met het plangebied

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd. De zorginstelling zal bij de herinrichting van het terrein en de mogelijke bouwontwikkelingen trachten zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame maatregelen en een verkenning daarin uitvoeren naar de mogelijkheden. Wel zal de planvorming in een verder stadium moeten verkeren, voordat het zinvol wordt geacht deze verkenning uit te voeren. Op dit moment (van opstellen

bestemmingsplan) is er geen enkele duidelijkheid over waar en wanneer er concrete bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden, met uitzondering van het gebouw Donders.

5.11 Overig

5.11.1 Kabels en leidingen

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

In, maar vooral ook nabij, het plangebied is een regulier kabel- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

5.11.2 Asbest

Van de gebouwen binnen het plangebied is geen asbestinventarisatie (conform BRL 5052) uitgevoerd.

Bij eventuele sloop verbouwing etc. zal dit onderdeel in het kader van de omgevingsvergunning nader worden geïnventariseerd.

5.11.3 Veiligheid

In het risicoprofiel van de veiligheidsregio Utrecht wordt het natuurbrandrisico voor sommige delen van de regio als groot onderkend. Dit geldt in het bijzonder ook het terrein waar stichting Reinaerde, locatie Dennendal verblijft. Er zal hier voorkomen moeten worden dat een natuurbrand ongehinderd kan uitbreiden tot een onbeheersbare brand. Die op haar beurt weer een bedreiging kan zijn voor de aanwezige gebouwen en de daarin verblijvende personen.

Uit de pilot Gebiedsgerichte aanpak die op dit moment voor de locaties Amerpoort en Sherpa in de gemeente Baarn plaatsvindt, blijkt dat het ontruimen/evacueren van dergelijke instellingen een tijdrovende operatie is. Gezien de mogelijke dynamiek van een natuurbrand is het niet ondenkbaar dat het scenario evacueren in zijn geheel niet haalbaar is. Vanuit dat gegeven biedt het scenario 'schuilen' mogelijk een oplossingsrichting.

Voorwaarde is dat de gebouwen die daartoe worden aangewezen niet als gevolg van een natuurbrand in brand kunnen raken. Daarnaast zijn voorzieningen nodig om de rook voor een bepaalde tijd buiten te houden.

De Veiligheids Regio Utrecht RU zou in het kader van een gebiedsgerichte aanpak graag met de gemeente Zeist verder van gedachten willen wisselen over de mogelijkheden die er zijn.

5.12 Vormvrije m.e.r.

5.12.1 Inleiding

Zorginstelling Reinaerde is voornemens haar vastgoed en de inrichting van de zorginstelling aan te passen aan de eisen die in de huidige tijd gelden voor het leveren van de vereiste en gewenste zorg aan haar cliënten.

Een deel van de bestaande bebouwing zal op termijn worden gesloopt en herbouwd.

De beoogde ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt voorziet in een gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande zorgfunctie. In het LTHP (lange

termijn huisvestingsprogramma tot 2026) wordt uitgegaan van maximaal 29.500 m² bvo aan zorgfuncties op het terrein (zie ook artikel 3.2 onder a). Het aantal m² bvo bebouwing kan groeien ten opzichte van de huidige situatie (ca. 23.500 m² bvo).

Strikt formeel gesproken kan, vanwege de vermelding van de genoemde activiteit in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., worden geëist dat de milieueffecten van de beoogde ontwikkeling in beeld moet worden gebracht.

In onderdeel D van de bijlage bij het nieuwe Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 bepaald dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden gevolgd in het kader van een plan dat voorziet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, indien het betreft een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat, dan wel een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het kan daarbij gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Wat "stedelijke ontwikkeling" inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn.

De beoogde (her)ontwikkeling van de zorginstelling Dennendal valt naar oordeel van de Omgevingsdienst regio Utrecht, aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject.

De drempelwaarde bij de genoemde categorie D-11.2 wordt in geen geval overschreden.

Ondanks het feit dat de genoemde activiteit (de genoemde beoogde ontwikkeling) ver onder de drempelwaarde ligt is in dit geval een toets nodig om na te gaan of er (toch) belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten, juist vanwege de vermelding van de genoemde activiteit in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan neemt het bevoegd gezag een besluit over de uitgevoerde mer-beoordeling.

Deze toets komt neer op de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling die tot twee conclusies kan leiden;

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. noodzakelijk of;
- belangrijke nadelige milieugevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

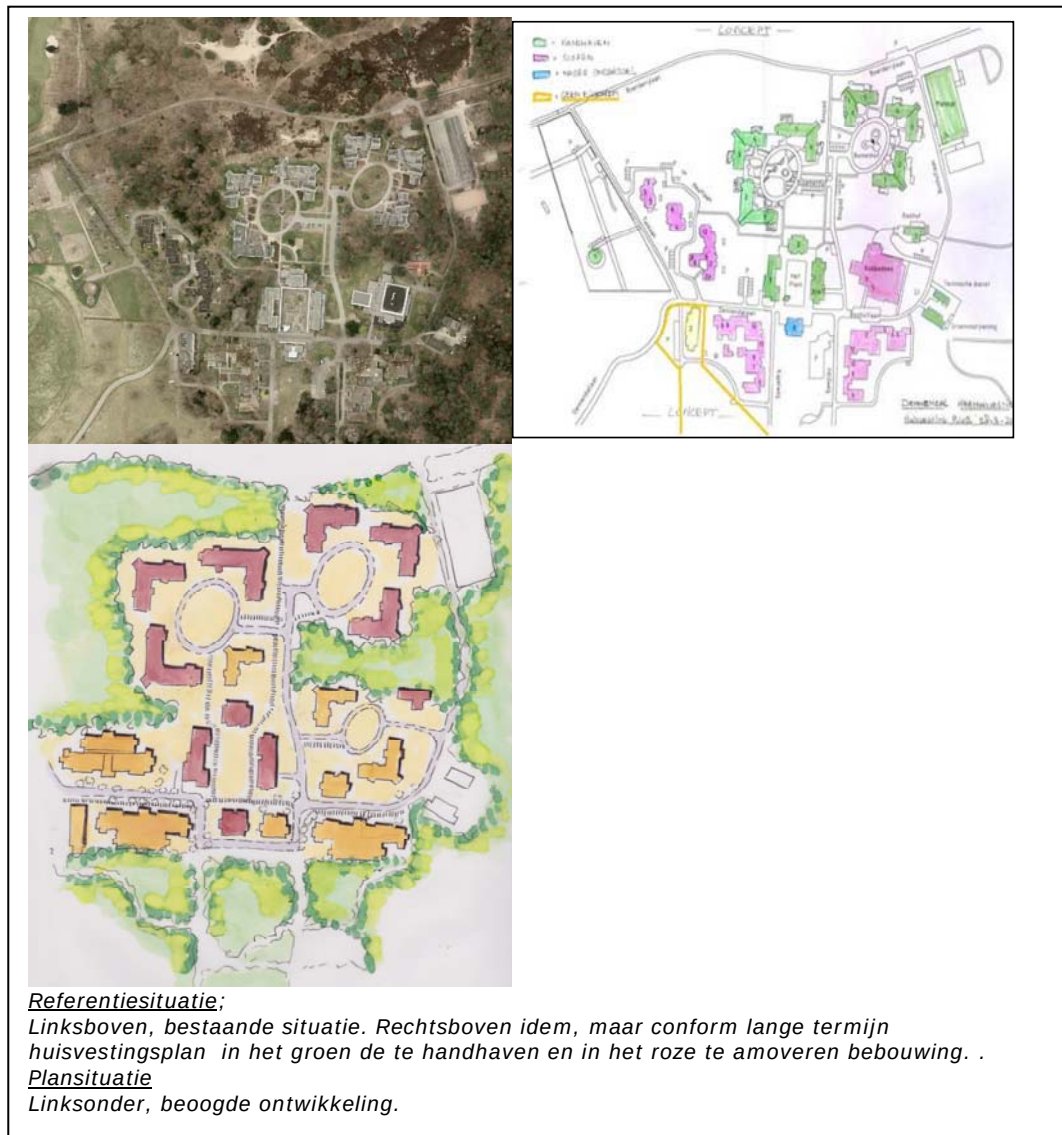
5.12.2 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

In het kader van de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt bezien of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Dit bestemmingsplan legt de reeds jarenlange bestaande situatie op Dennendal vast. De zorginstelling is echter voornemens om enkele gebouwen op termijn te amoveren en vervangende nieuwbouw te realiseren. In onderstaande figuur is de bestaande situatie en de beoogde lange termijn



Bij de beschrijving van de milieueffecten wordt onderscheid gemaakt in de referentiesituatie en de beoordeling van de milieueffecten van het voornemen (plansituatie).

De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van het bestemmingsplan geen doorgang vindt.

De referentiesituatie betreft feitelijk de huidige situatie. Bij het niet in werking treden van dit bestemmingsplan zal ook geen herontwikkeling plaats (kunnen) vinden. De bestaande situatie valt in het vigerend bestemmingsplan onder het overgangsrecht en kan alleen, conform de bestaande situatie, worden herbouwd.

Hiermee is de autonome ontwikkeling gelijk aan de huidige situatie i.c. ca. 17.960 m2 bebouwd oppervlak en ca. 20.300 m2 bvo en 180 cliëntplaatsen. De plansituatie (indicatief) is eveneens in voorgaande figuur weergegeven en omvat ca. 17.000 m2 bebouwing en, conform het bestemmingsplan maximaal 29.500 m2 bvo aan zorgfuncties, wanneer het bestemmingsplan maximaal zou worden ingevuld de komende 10 jaar. .

5.12.3 Milieueffecten

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieuaspecten nader toegelicht. Indien hierin een vergelijk wordt gemaakt in de referentie- en de plansituatie kan navolgende worden geconcludeerd.

Er is geen verschil in de milieueffecten tussen de referentie en de plansituatie op de onderdelen, geluid, externe veiligheid, gezondheid, luchtkwaliteit, hydrologie. Belangrijkste reden is dat er geen sprake is van een toename van het bebouwd oppervlak en de functie gelijk blijft aan de bestaande situatie. Wel kan op termijn sprake zijn van een toename van het bvo m2 aan zorgfuncties, wat grotendeels komt doordat rekening wordt gehouden met een groei van het aantal m2 per cliënt. Door modernere eisen aan de gezondheidszorg zal sprake zijn van een toename van het aantal m2 per cliënt. Er is niet of nauwelijks sprake van groei van het aantal cliënten op Dennendal. De milieusituatie in de referentie en plansituatie voldoet aan de gestelde normen.

Voor het onderdeel archeologie is dit afhankelijk van de locatie van de eventuele nieuwbouw. Dit aspect is echter gewaarborgd aangezien de bescherming van de archeologische waarden via een dubbelbestemming is vastgelegd.

Vanuit cultuurhistorie kan worden gesproken van een neutrale tot lichte verbetering van de situatie. De beoogde herinrichting heeft tot gevolg dat de assenstructuur en de situering van de gebouwen rondom pleinen wordt versterkt. Ook dit onderdeel geniet bescherming met een dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie 2.

Vanuit duurzaamheid en met name energieverbruik kan worden geconcludeerd dat de toekomstige inrichting kansen biedt voor meer duurzaamheid, bijvoorbeeld het toepassen van duurzame materialen, energiebesparing en duurzame energieopwekking. In hoeverre dit ook vorm krijgt is afhankelijk van de uiteindelijke bouwplannen.

Duidelijk is evenwel dat de isolatie van gebouwen en daarmee het energiegebruik zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie, gezien de strengere eisen in bijvoorbeeld het bouwbesluit.

Het milieuaspect waar de meeste wijziging komt betreft de ecologie.

In paragraaf 5.7 is dit onderdeel uitgebreid omschreven en ook onderzocht. In hoofdlijnen betekent de voorgestane inrichting dat de bebouwing meer geconcentreerd zal worden en er meer oppervlak natuur rondom de bebouwingsconcentratie zal en kan ontstaan. Met name aan de zuidzijde zal een grotere groene en ecologische zone ontstaan tussen Dennendal en de middenas en een verbetering van de natuursituatie tot gevolg hebben.

Vanuit ecologie is sprake van een verbetering ten opzichte van de referentiesituatie.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve milieueffecten tot gevolg zal hebben. Er is geen m.e.r. noodzakelijk. De plansituatie wordt met name op het onderdeel ecologie positief beoordeeld.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

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

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

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

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig de RO Standaarden 2012 opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met kadastrale gegevens. Straatnamen en huisnummers zijn op de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:2000.

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

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

6.3 Regels

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

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

6.4 Toelichting op de artikelen

Artikel 1 Begrippen

De begripsomschrijvingen zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de begrippen uit het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'de wijze van meten' zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de modelregels van Zeist. In aanvulling daarop moet ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

Artikel 3 Maatschappelijk

Deze bestemming is gebruikt voor het gebied waarbinnen de bebouwing en verhardingen zich na de beoogde herinrichting dienen te concentreren. In hoofdstuk 4 is een verantwoording voor deze bebouwing, verhardingen en begrenzing opgenomen.

Op de verbeelding is aangegeven dat het gehele bestemmingsvlak voor maximaal 20% mag worden bebouwd. De gebouwen zijn overal binnen het bestemmingsvlak toegestaan, behalve in het gebied dat op de verbeelding is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding-bebouwing uitgesloten'. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Het maximaal te bebouwen m2 bruto vloeroppervlakte bedraagt 29.500 m2.

Artikel 4 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos met heide en stuifduinen en de daarbij behorende natuurlijke en landschappelijke waarden. In deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. De bestaande bebouwing in deze bestemming dient te worden geamoveerd.

Voor werken en/of werkzaamheden zoals het kappen van bomen en het aanleggen van verhardingen is een omgevingsvergunning voor de activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren nodig. Een dergelijke vergunning wordt niet

verleend als de natuurlijke en landschappelijke waarden daardoor onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met middelhoge verwachting . In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Hoewel de provincie (bij het opstellen van de archeologische waardekaart en bijbehorende beleidsadvies kaart) adviseerde hiervoor een vrijstellingsgrens te hanteren van 2.500 m² heeft de gemeente Zeist gemeend deze vrijstellingsgrens bij te stellen naar 1.000 m², waardoor de informatiewaarde van het bodemarchief beter veilig is te stellen. De gemeente kiest voor deze bijstelling naar 1.000 m² in combinatie met een verkleining van het middelhoge verwachtingsgebied en een vergroting van het gebied met een lage archeologische verwachting. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige ontwikkelingen door particulieren alsmede het waarborgen van archeologische waarden en informatie hierover wanneer groter oppervlakten aan de orde zijn. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie-2”.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met middelhoge archeologische verwachting. Net als in de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ is een vergunningplicht opgenomen, maar dan voor groundbewerkingen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 1.000 en kleiner dan 10.000 m².

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met middelhoge archeologische verwachting. Net als in de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ is een vergunningplicht opgenomen, maar dan voor groundbewerkingen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 10.000 m².

Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie 2

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de gemeentelijke monumentale structuren (de zogenaamde attentiegebieden) die op de gemeentelijke monumentenlijst staan, maar conform het gewijzigde monumentenbeleid nu in het bestemmingsplan worden beschermd.

Met de dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen. Bouwen op deze gronden conform de andere bestemmingen mag uitsluitend plaatsvinden als de cultuurhistorische belangen dat gedogen en de (gemeentelijke) monumentencommissie hierover heeft geadviseerd. Het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden is alleen mogelijk als hiervoor een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verkregen. Voor het verkrijgen van een dergelijke vergunning moet vooraf de monumentencommissie worden geraadpleegd en mogen de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Waarde–Natuur

De gronden met de bestemming ‘Waarde – Natuur’ zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden natuurlijke waarden. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur. Op de voor ‘Waarde - Natuur’ mede bestemde gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden

geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels. Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Daarbij moet aangetoond worden dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de aanwezige natuurwaarden. Dit kan door een rapport te overleggen waarin de resultaten zijn vastgelegd van de toetsing conform het "nee, tenzij-beleid" van de provincie Utrecht (natuurtoets).

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen voor de onderkeldering van gebouwen. Aangesloten is bij de modelregels voor de gemeente Zeist. Ook 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. Bovendien is in dit artikel een regeling voor parkeervoorzieningen opgenomen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

- 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 blijken werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Met deze algemene wijzigingsregels kan de grens van een bestemming of aanduiding met maximaal 10 meter worden verschoven, mits de oppervlakte van het desbetreffende vlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

Artikel 15 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 16 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de vernieuwing en herinrichting van de bestaande zorgfunctie van Reinaerde op het terrein Dennendal mogelijk te maken.

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

Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Dit betekent dat met een beroep op artikel 6.2.1.a van het Besluit omgevingsrecht kan worden afgezien van de verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen.

De (exploitatie)overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, in verband met eventuele planschade, is inmiddels gesloten.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder de Provincie Utrecht, het Waterschap Vallei en Veluwe en de door het Rijk aangewezen diensten.

In totaal hebben 3 overlegpartner gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn opgenomen in de 'Nota van Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro vooroverleg'. Deze nota is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zorginstelling Dennendal Reinaerde' heeft gedurende 6 weken vanaf 9 juni t/m 20 juli 2016 in voorontwerp ter inzage gelegen.

In totaal is door 10 insprekers een reactie ingediend.

De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord door de gemeente in een aparte 'Nota van Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro vooroverleg', die als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Vooruitlopend op deze officiële inspraakperiode van het voorontwerp bestemmingsplan heeft Reinaerde Dennendal op 2 mei 2016 een informatieavond georganiseerd voor de direct omwonenden. Ongeveer 40 geïnteresseerden maakten gebruik van deze uitnodiging. De mogelijke toekomstige inrichting van het gebied, het bestemmingsplan en algemene informatie over het functioneren van Reinaerde Dennendal zijn daar gepresenteerd en met de bezoekers besproken. Bezoekers hebben diverse vragen gesteld en de plannen zijn goed ontvangen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zorginstelling Dennendal Reinaerde' heeft vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze ingediend door de Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ).

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft op verschillende momenten overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer 'Reinaerde' en de SMZ. Naar aanleiding van dit overleg is het bestemmingsplan op verschillende onderdelen aangepast. Uiteindelijk is dat voor de Stichting Milieuzorg Zeist aanleiding geweest om hun zienswijze in te trekken.

Nu de zienswijze is ingetrokken, kunnen de voorgestelde wijzigingen niet meer als wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze worden aangemerkt. Om die reden zijn de voorgestelde wijzigingen nu aangemerkt als ambtshalve wijzigingen.

Om een compleet beeld te geven van het overleg, de (uiteindelijk ingetrokken) zienswijze van de SMZ en de gemeentelijke reactie daarop is één en ander uitvoerig beschreven in de 'Nota van ambtshalve wijzigingen', welke als bijlage (nr. 4) achter deze toelichting is opgenomen.

Verder is het ontwerpbestemmingsplan nog voorgelegd aan de Provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht. Voor beiden gaf het plan geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. Voor de verdere uitvoering van het plan en het gebruik van de gebouwen vindt nader overleg plaats met de Veiligheidsregio Utrecht.

Bijlagen bij toelichting

