

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

Hoge Dennen - Kerckebosch

Opdrachtnummer	: 06.111
ID nr.	: NL.IMRO.0355.BPHogeDennenKercke-VS04
Datum	: maart 2010
Versie	: 4
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 16 februari 2010 – Besluitnr. 10RAAD0024

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	AANLEIDING EN DOEL.....	7
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN.....	9
1.5	OPBOUW TOELICHTING	10
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	11
2.1	CULTUURHISTORIE	11
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR.....	15
2.3	VERKEERSSTRUCTUUR	21
2.4	LANDSCAPPELIJKE STRUCTUUR EN ECOLOGIE	22
3.	BELEIDSKADER	25
3.1	RIJKSBELEID	25
3.2	PROVINCIAAL BELEID	31
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	36
4.	PLANBESCHRIJVING.....	49
4.1	INLEIDING	49
4.2	UITGANGSPUNTEN DEELGEBIED HOGE DENNEN	49
4.3	UITGANGSPUNTEN DEELGEBIED KERCKEBOSCH.....	54
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	77
5.1	INLEIDING	77
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	77
5.3	WET GELUIDHINDER	80
5.4	LUCHTKWALITEIT	83
5.5	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	85
5.6	BODEM	88
5.7	WATER	89
5.8	ECOLOGIE	93
5.9	ARCHEOLOGIE	97
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	98
5.11	DUURZAAM BOUWEN	98
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	101
6.1	OPBOUW REGELS EN PLANKAART	101
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN.....	102
6.3	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING.....	102
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	102
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	117
7.1	DEELGEBIED HOGE DENNEN	117
7.2	DEELGEBIED KERCKEBOSCH	117
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	119
8.1	INSPRAAK	119
8.2.	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	119
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	119

Bijlagen:

1. Milieuparagraaf voor het bestemmingsplan Hoge Dennen Kerckebosch, gemeente Zeist, Milieudienst Zuidoost-Utrecht, September 2009.
2. Advies Licht.
3. Flora en fauna toets Kerckebosch (Zeist), Zoon buro voor ecologie, augustus 2009.
4. Natuurtoets Kerckebosch, Zoon buro voor ecologie, augustus 2009.
5. Aanvulling Natuurtoetsen Kerckebosch in Zeist, Zoon buro voor ecologie, december 2009.
6. Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Hoge Dennen Kerckebosch, versie 1, december 2009

Ondergenoemde documenten zijn in papieren of digitale versie op te vragen bij de Gemeente Zeist (dhr. R. Beenen 030-6987413 of r.beenen@zeist.nl).

- DPO Winkelcentrum Kerckebosch, Vitaal Winkelcentrum voor vernieuwde wijk, Seinpost Adviesbureau BV, augustus 2009 (Projectnummer: 29083);
- Verkeersonderzoek Masterplan Kerckebosch, Eindrapport, Oranjewoud BV, 4 maart 2008 (projectnummer: 179026).
- Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek, Gemeente Zeist, Ontwerpbestemmingsplan Hoge Dennen – Kerckebosch, Milieudienst Zuidoost-Utrecht, augustus 2009 (kenmerk: ZE110010/3964).
- Verkeerskundige opinie op Masterplan Kerckebosch, Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch, XTNT Experts in Traffic and Transport (projectnummer 628B).

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hoge Dennen / Kerckebosch' is erop gericht om op basis van de Wet ruimtelijke ordening een adequaat en actueel beleidsinstrument te hebben. Enerzijds om de huidige planologische situatie van de bestaande wijk Hoge Dennen te bestendigen en daarbij bestaande waarden veilig te stellen en anderzijds om de herstructurering van de wijk Kerckebosch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de eisen die voortvloeien uit het actuele beleid en beheer, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

Het bestemmingsplan vormt een uitwerking van de 'Nota van Uitgangspunten ten behoeve van Bestemmingsplan Hoge Dennen – Kerckebosch' die eerder voor het bestemmingsplan is opgesteld en door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld op 24 maart 2009.

Het bestemmingsplan is betrokken in de actualiseringsinhaalslag voor bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeist werkt. Hierdoor heeft het plan een gemengd karakter: nieuwe ontwikkelingen worden alleen in het plan meegenomen als daarover reeds besloten is (bijvoorbeeld de herstructurering van Kerckebosch) en voor het overige is het consolideren van de bestaande situatie het uitgangspunt. Hoewel in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarover nu nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, betekent dit niet dat deze volledig uitgesloten zijn. Indien het gewenst is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, dan zal dit na een zorgvuldige afweging moeten gebeuren middels een projectbesluit of een partiele herziening van het bestemmingsplan.

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt, voor zover betrekking hebbend op het te herstructureren deelgebied Kerckebosch, het 'Masterplan Kerckebosch' van november 2008 dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 24 maart 2009. Voor het deelgebied Hoge Dennen is de bestaande situatie het uitgangspunt omdat hier de actualisatie van de bestemmingsplannen voorop staat. In het bestemmingsplan wordt voor dit plandeel dan ook uitgegaan van conserverende bestemmingen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is tevens gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), van het Ministerie van VROM. Dit zijn bindende afspraken waaraan een bestemmingsplan moet voldoen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

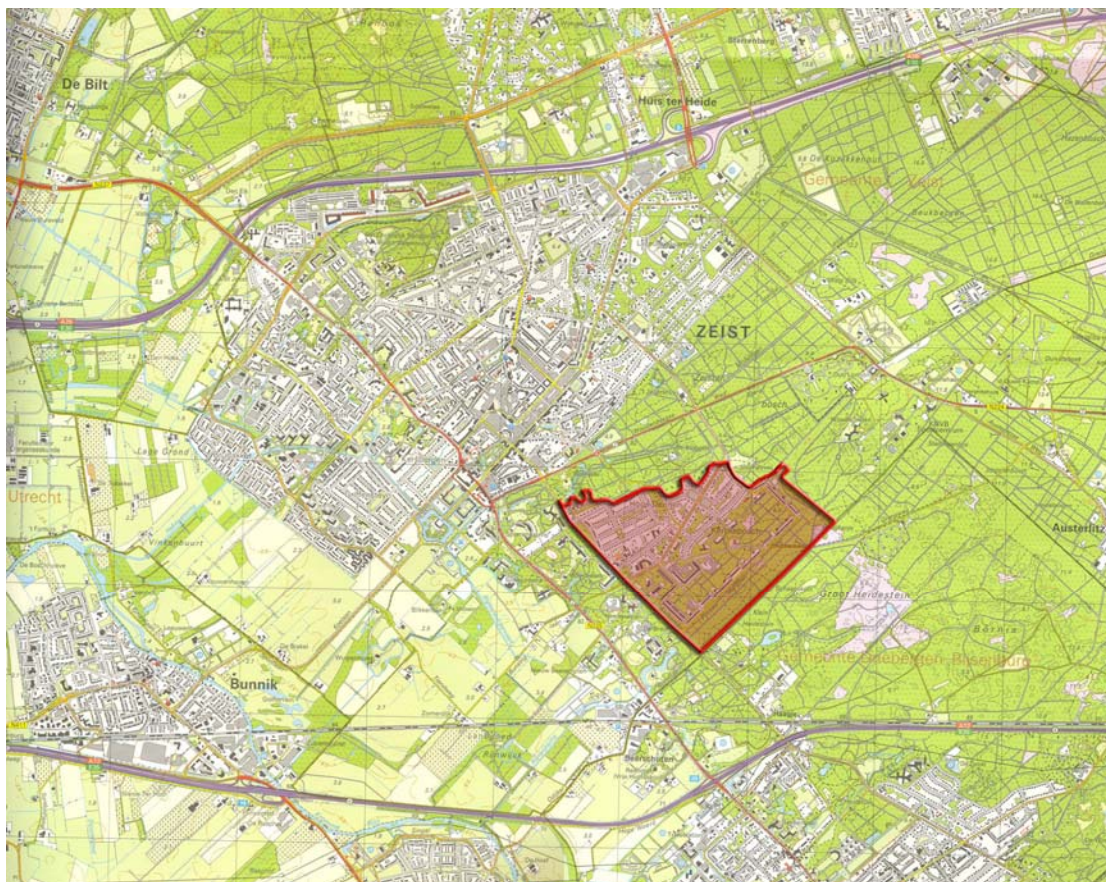
Het gebied Hoge Dennen – Kerckebosch ligt ten zuidoosten van de kern (het centrum) Zeist. Het plangebied wordt begrensd door de Arnhemse Bovenweg in het zuidwesten en de gemeentegrens met de gemeente Utrechtse Heuvelrug in het oosten. Daarna loopt de grens in noordwestelijke richting via de bestaande bebouwing aan de Prinses Irenelaan (incl. een strook achter de bebouwing van circa 150 meter) tot aan de Oranje Nassaulaan. Vervolgens vormt de bestaande bebouwing aan de Oranje Nassaulaan, Boskant, Willem de Zwijgerlaan, Tussen de Dennen, Charlotte de Bourbonlaan en Prinses Beatrixlaan de grens tot aan de Arnhemse Bovenweg (zie bijgaande figuur).

Deelgebieden

Het plangebied kan worden opgesplitst in een tweetal deelgebieden (zie bijgaande figuur) die ook uit de naamgeving van het bestemmingsplan te herleiden is, namelijk:

- Deelgebied Hoge Dennen;
- Deelgebied Kerckebosch.

Hoewel de twee gebieden direct aan elkaar grenzen, zijn het in stedenbouwkundig opzicht wel twee totaal verschillende wijken. Hoge Dennen is een villa wijk uit de jaren '30 die ruim is opgezet. Dit komt o.a. tot uiting in de brede lanen en grote tuinen van de veelal vrijstaande en

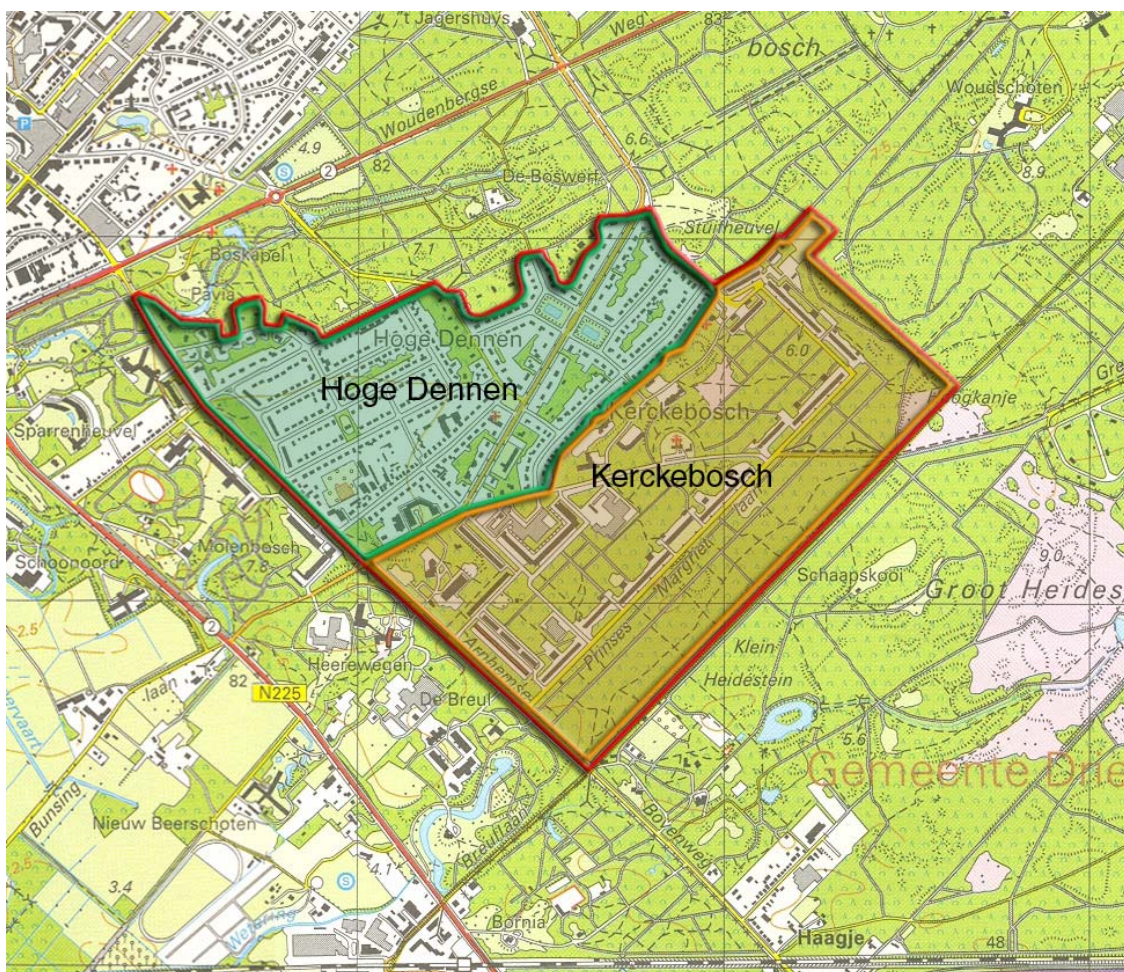


Ligging plangebied

twee-onder-één-kap woningen.

Kerckebosch is een wijk uit eind jaren '50, begin jaren '60 die als gevolg van het naoorlogse woningtekort een groot aantal goedkope woningen herbergt. Onder invloed van destijds nieuwe stedenbouwkundige opvattingen werd de opzet van de wijk wezenlijk anders dan de wijken van voor de oorlog: rationele hoogbouw met zoveel mogelijk behoud van groen, met als gevolg een functionele scheiding tussen wonen, werken, recreëren en verkeer.

Omdat beide deelgebieden in ruimtelijk en functioneel opzicht van elkaar verschillen worden beide in het vervolg van dit bestemmingsplan afzonderlijk beschreven.



Deelgebied Hoge Dennen en Kerckebosch

1.3 Aanleiding en doel

De aanleiding en het doel tot het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds is er de noodzaak om te komen tot een actualisering van de vigerende bestemmingsplannen. Deze zijn veelal sterk verouderd. Anderzijds is er de voorgenomen herstructurering van het deelgebied Kerckebosch.

Actualisering bestemmingsplannen

In 2005 heeft het gemeentebestuur een plan van aanpak vastgesteld dat er op is gericht om in 2010 voor het hele grondgebied van de gemeente actuele bestemmingsplannen te hebben (niet ouder dan 10 jaar).

Om dit te bereiken is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in 13 bestemmingsplangebieden. Een aantal van deze gebieden is inmiddels ingevuld met vastgestelde bestemmingsplannen. Het gebied Hoge Dennen - Kerckebosch is ook een van de 13 bestemmingsplangebieden waarvoor een nieuw, actueel bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Op het plangebied zijn momenteel nog 9 verschillende bestemmingsplannen van toepassing. De oudste daarvan is (een gedeelte van) het uitbreidingsplan van 1937. Door het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Hoge Dennen - Kerckebosch' komen van deze 9 bestemmingsplanregelingen er 6 te vervallen. Naast de vervanging van de oudere bestemmingsplannen zijn alle in het verleden toegepaste vrijstellingen in het nieuwe plan verwerkt.

Herstructurering Kerckebosch

De gemeenteraad van Zeist heeft in januari 2003 het besluit genomen om in de naoorlogse uitbreiding van Kerckebosch 150 woningen toe te voegen. De woningbouwvereniging De Seyster Veste (DSV) stelde vervolgens een onderzoek in naar de woonkwaliteit van haar woningbestand in dit deelgebied. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat sloop/nieuwbouw van de woningen de voorkeur verdient boven renovatie. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad besloten om een plan te maken voor de vernieuwing van de gehele (naoorlogse) wijk. In totaal zou er – na afbraak van de bestaande 708 flatwoningen – ruimte moeten komen voor de bouw van maximaal 1250 nieuwe woningen.

Ter uitwerking van deze plannen is door de gemeente met DSV een projectorganisatie opgezet om met alle belanghebbenden en organisaties te komen tot een aantal mogelijke stedenbouwkundige varianten. Na veel overleg met belanghebbenden en diverse inspraakronden is een drietal varianten gepresenteerd: het Nieuwe Carré model, het Buurtenmodel en het Scheggenmodel.

Op basis van een weging van factoren heeft de gemeenteraad uiteindelijk op 22 mei 2007 gekozen voor het Scheggenmodel. Globaal bevat het model een variëteit aan woningtypes, zoals woningen met tuin, eengezinswoningen zonder tuin, appartementen en benedenwoningen zonder tuin, waarbij het wonen in het bos als uitgangspunt fungeert. Dit model en het daaraan gekoppelde 'Programma van Eisen' was de basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het deelgebied Kerckebosch.

Het 'Masterplan Kerckebosch', waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Scheggenmodel nader zijn uitgewerkt, vormt, zoals gezegd, de basis

voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan zal uitgebreid aandacht worden besteed aan de nieuwe invulling van de wijk Kerckebosch.

Beheers- en ontwikkelingsfunctie

Doordat de aanleiding en het doel van het plan tweeledig is, enerzijds een actualisering van de vigerende bestemmingsplannen en anderzijds de herstructurering van de wijk Kerckebosch, heeft het bestemmingsplan ook twee functies.

Voor het deelgebied Hoge Dennen heeft het plan in hoofdzaak een beheersfunctie: de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daartoe zijn voor het deelgebied Hoge Dennen vooral gedetailleerde eindbestemmingen opgenomen, die zijn afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan bouwvergunningen kunnen worden verleend.

Voor het deelgebied Kerckebosch heeft het plan in hoofdzaak een ontwikkelingsfunctie: de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied worden door het plan mogelijk gemaakt. Omdat hier nog geen sprake is van een 'eindsituatie' en de ontwikkelingen nog moeten plaatsvinden, is er voor gekozen om voor dit deelgebied in het plan een globale bestemmingssystematiek te gebruiken.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

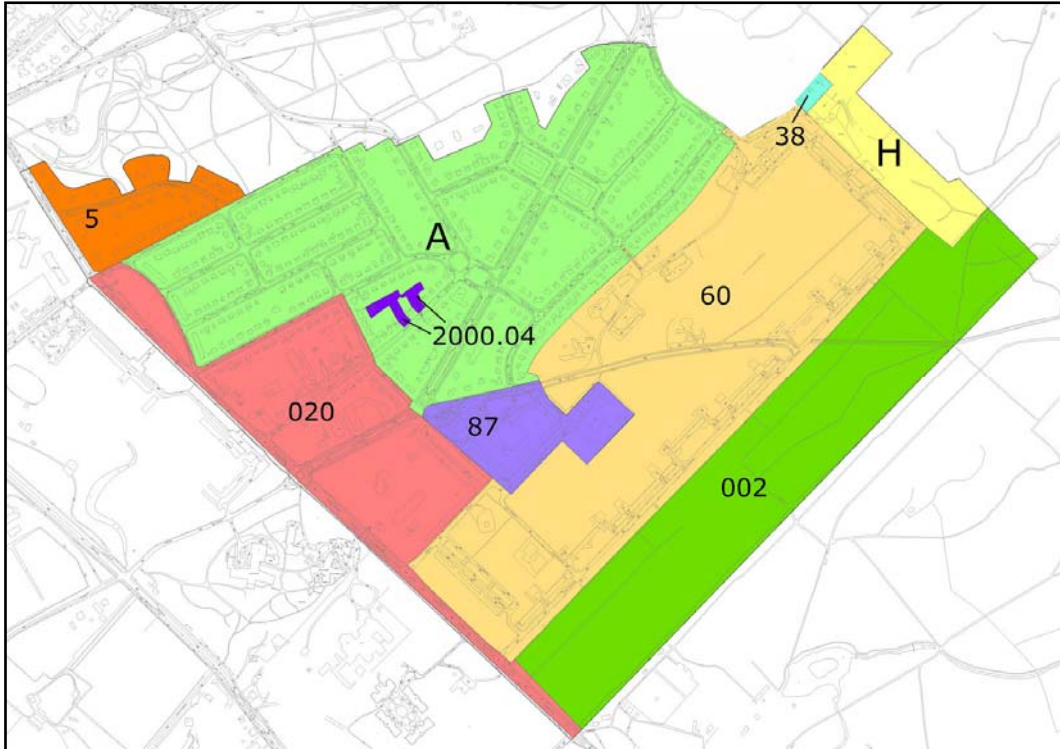
In het plangebied vigeren momenteel nog 9 bestemmingsplannen. Het betreft de volgende plannen:

Naam bestemmingsplan	Vaststelling (raad)	Goedkeuring (GS)	Kroon/ABR	Nummer
Uitbreidingsplan 1937 Bebouwingsvoorschriften (aangepast)	24-06-1937 07-11-1977	05-07-1938 26-04-1978	01-02-1939	A
Uitbreidingsplan Pavia	30-03-1939	06-06-1939		5
Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1948	05-04-1948	28-09-1948		H
Uitbreidingsplan Tien terreinen Woudenbergseweg	31-01-1955	11-10-1955		38
Partieel uitbreidingsplan Zeist Kerckebosch	07-05-1957	03-02-1958		60
Bestemmingsplan Winkelcentrum Kerckebosch	05-05-1969	19-12-1969		87
Bestemmingsplan Molenbosch	05-03-1973	16-01-1974	23-02-1978	020
Bestemmingsplan Buitengebied	14-06-1982	10-01-1984	02-03-1988	002
Bestemmingsplan Drukkerij Kerckebosch	27-11-2000	26-06-2001	06-11-2001	2000.004

Tabel met overzicht van de vigerende bestemmingsplannen

Door het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' komen van deze 9 bestemmingsplannen er 6 te vervallen. Een deel van het uitbreidingsplan 1937, alsook het uitbreidingsplan in hoofdzaak 1948 en het bestemmingsplan Buitengebied 1982 blijven voor andere gebieden in Zeist geldig zodat deze in totaliteit nog niet komen te vervallen. Naast de vervanging van de oude bestemmingsplannen zijn alle in het verleden toegepaste vrijstellingen in het nieuwe plan verwerkt.

In bijgaande figuur is de ligging van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Overzicht vigerende bestemmingsplannen die komen te vervallen, met uitzondering van het uitbreidingsplan 1937, het uitbreidingsplan in hoofdzaak 1948 en het Buitengebiedplan 1982

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 en de toekomstige inrichting 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 plankaart en de voorschriften opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Tenslotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Cultuurhistorie

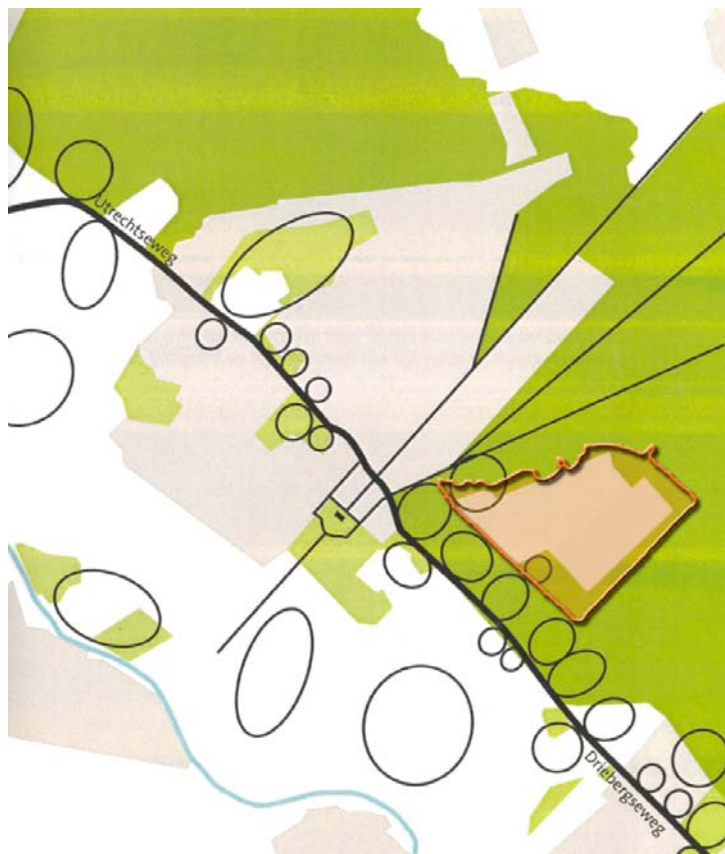
Het plangebied ligt op een interessante locatie in Nederland, te weten op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het is een overgang van hoog naar laag, respectievelijk droog en nat.

Van oorsprong is de rand van de Utrechtse Heuvelrug een erg aantrekkelijk vestigingsgebied, dat tot op heden zichtbaar is aan de vele buitenplaatsen die langs de Driebergseweg en Utrechtseweg aanwezig zijn. Aan beide zijden van deze wegen is als het ware een lint van buitenplaatsen ontstaan, ook wel de Stichtse Lustwarande genoemd, die de kernen Zeist, Driebergen en Rhenen aan elkaar verbindt. Het plangebied Hoge Dennen – Kerckebosch grenst aan de zuidwestkant van deze landgoederenzone.

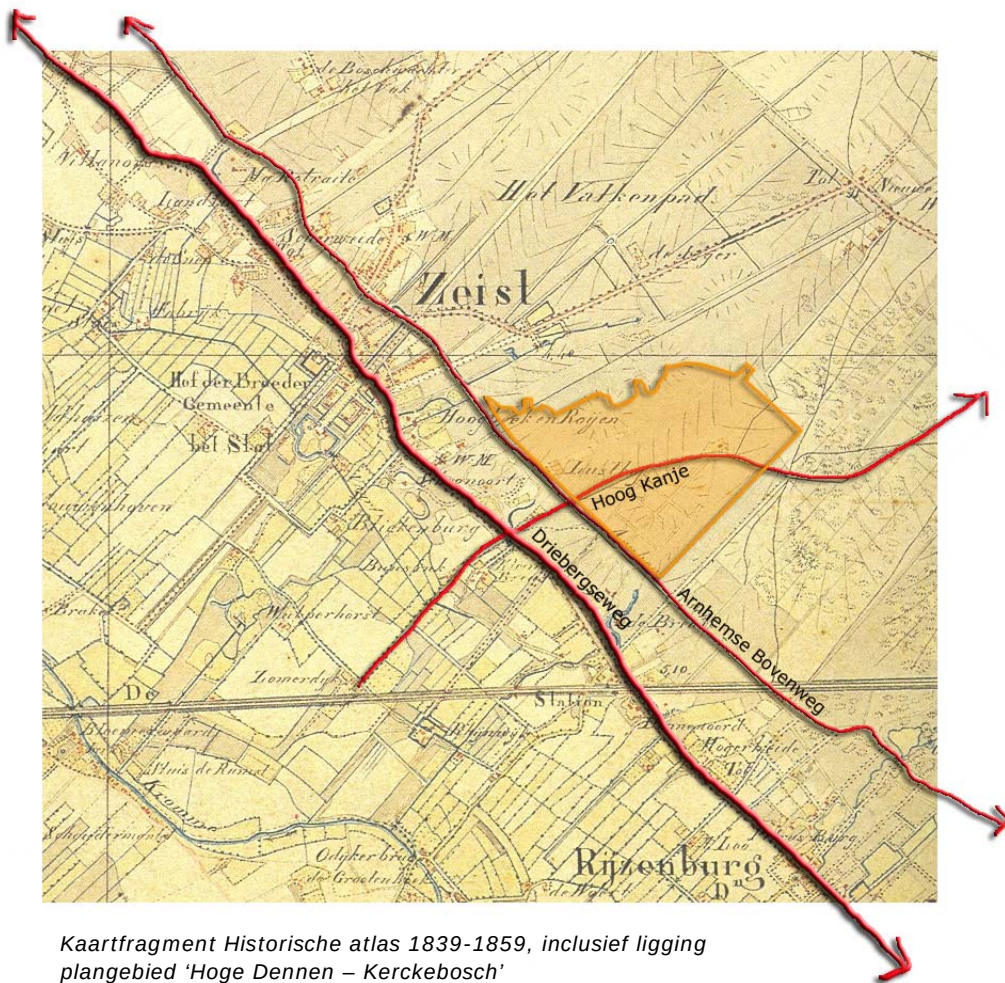
Parallel aan de Driebergse- en Utrechtseweg loopt de verbindingroute Arnhemse

Bovenweg – Oude Arnhemseweg, die vooral bij hoog water van belang was, omdat de Driebergseweg dan onbegaanbaar was.

Beide wegen zijn duidelijk zichtbaar op de kaart van 1850. Dit geldt overigens ook voor de weg Hoog Kanje die beide wegen doorsnijdt en door het gebied Kerckebosch loopt.



*Landgoederenzone aan de Driebergseweg, incl. ligging plangebied
Bron: Ontwikkelingsvisie Kerckebosch in beweging*



Kaartfragment Historische atlas 1839-1859, inclusief ligging plangebied 'Hoge Dennen – Kerckebosch'

2.1.1 Villapark Kerckebosch – Hoge Dennen – Pavia *

Ten noorden van de Arnhemse Bovenweg liggen de villaparken Kerckebosch, Hoge Dennen en Pavia die in elkaar overlopen.

De oudste van de drie is villapark Kerckebosch. Het eerste schetsontwerp dateert uit ca. 1920 en is genoemd naar de oorspronkelijke eigenaar, de RK Kerk van Rijzenburg. Het betrof een gedeeltelijke verkaveling van het Zeister Bos die werd ontsloten door twee wegen: de Prins Bernhardlaan en de Jagersingel. De Prins Bernhardlaan maakte de nieuwe wijk via de Woudenbergseweg met het dorp toegankelijk en de Jagersingel sloot, via de Oranje Nassaulaan, aan op een belangrijke doorgaande verbinding (Arnhemse Bovenweg).

Meest in het oog springt de brede opzet van de Oranje Nassaulaan. Deze is ontstaan door een rupsenplaag die het Kerckebosch in het begin van de jaren twintig teisterde. Om de alles vernielende rupsen een halt toe te roepen werd een brede baan door het bos opengehakt, die bij de aanleg van de wijk als hoofdweg diende. Bij deze hoofdweg werden twee rechthoekige pleinen (Oranje Nassaplein en Julianaplein) gecreëerd die tot op heden de status van de weg benadrukken.

* Gebruik is gemaakt van de notitie 'Zeist, groei en bouw. Geschiedenis, bouwstijlen en woonhuistypen' door Roland Blijdenstein



De Julianalaan, waarlangs een aantal kleine woningen staat, bestond toen al. Dit buurtje werd Siberië genoemd, omdat men vond dat het zo'n eind van het dorp Zeist af lag.

Een ander al lang bestaande weg is Hoog Kanje, die de verbinding vormde tussen de Odijkerweg en het dorp Austerlitz.

Het wegenpatroon van het villapark Kerckebosch (Oranje Nassaulaan en –plein, Julianalaan en –plein, Tussen de Dennen, Boskant en Willem de Zwijgerlaan) werd tussen 1920 en 1927 aangelegd, terwijl de lanen en pleinen vanaf 1928 zijn bebouwd met overwegend dubbele villa's.

In 1933 werd Kerckebosch aan de zuidoostzijde van de Oranje Nassaulaan met de Graaf Janlaan, Laan van Dillenburg, Regentesselaan en Waldeck Pyrmontlaan uitgebreid.

Het villapark 'De Hoge Dennen' werd in 1931 aangelegd. Het villapark bestaat uit een viertal evenwijdige lanen, die afgesloten worden door het aan de Arnhemse Bovenweg gelegen Louise de Colignyplein. Aan dit plein liggen drie 'gesloten blokken' (rijenwoningen) die qua bebouwingstypologie afwijken van de rest van de wijk.

De richting van de lanen werd bepaald door het Zeister Bos, waar de Charlotte de Bourbonlaan kwam te liggen.

Behalve de genoemde rijenwoningen aan het Louise de Colignyplein bestaat de bebouwing voornamelijk uit dubbele woningen.

Het derde en laatste deel van deze ietwat geïsoleerde uitbreiding aan de zuidoostkant van het Zeister Bos is het villapark Pavia uit 1939. Het villapark

is ontstaan op het achterterrein van de buitenplaats Pavia, en wordt ontsloten door de Prinses Beatrixlaan. Deze weg ligt in het verlengde van de Anna van Burenlaan en komt met een lichte boog uit op de Arnhemse Bovenweg. Over het algemeen werden, pas na de oorlog, ruime villa's en bungalows gebouwd.

2.1.2 Naoorlogse uitbreiding Kerckebosch *

Kerckebosch werd tussen 1957 en 1965 gebouwd aan de zuidoostkant van Zeist. Als gevolg van het naoorlogse woningtekort, moest er zo snel mogelijk een groot aantal goedkope woningen komen.

Onder invloed van nieuwe stedenbouwkundige opvattingen werd de opzet van de toekomstige woonwijken wezenlijk anders dan de wijken van voor de oorlog. De toenmalige stedenbouwkundige vooruitgangsgedachte was gebaseerd op rationele hoogbouw met zo veel mogelijk behoud van bestaand groen. Ook een scheiding tussen functies, zoals wonen, werken, recreëren en verkeer, is kenmerkend voor de stedenbouw uit die tijd.

De naoorlogse uitbreiding Kerckebosch is gebaseerde op bovengenoemde principes en op het zogenaamde 'drieslagstelsel'. De drie componenten die onderscheiden worden in het 'drieslagstelsel' zijn: het grondstuk (open ruimte), de wooneenheden (woningen) en de voorzieningen (bijzondere gebouwen).

Bij het ontwerp van de wijk Kerckebosch stond een buurt van gemengde sociale samenstelling centraal, zodat meer sociale verscheidenheid in dit deel van Zeist zou ontstaan. De aangrenzende villabuurt Hoge Dennen had immers een eenzijdige sociale samenstelling.

De structuur van de wijk is gebaseerd op de padenstructuur van het bos. Door zo veel mogelijk hoogbouw te realiseren werd het bestaande bos zo goed mogelijk behouden. Dit resulteerde in een strak carré van woongebouwen dat het bos omsluit.

Aan één kant vormt de bestaande villawijk de begrenzing van het openbaar toegankelijke binnenterrein. Zowel het binnenterrein als het omliggende gebied bestaat uit bos. Door herhaling en gelijkvormigheid van de drie- en vijf-laagse woongebouwen benadrukt de architectuur de continuïteit van de zogenaamde woonwand. In de geest van het project, waarbij het uitgangspunt was de woningbouw zo direct mogelijk in het bos te situeren, zijn er geen private tuinen. Dit sluit aan bij de visie om zoveel mogelijk bos te sparen.

Ter afsluiting van de bestaande bebouwde kom was een randbebouwing ontworpen langs de Prinses Margrietlaan en de Prinses Irenelaan en langs de Sophialaan en de Graaf Adolflaan. De randbebouwing langs de Arnhemse Bovenweg wijkt af van de rest, deze heeft een hoogte van 10 lagen.

Dwars door de wijk loopt een voormalig bospad, Hoog Kanje, dat in het plan is opgenomen.

Op het punt waar Hoog Kanje bij de villa's uitkwam werden de voorzieningen gesitueerd. De overige voorzieningen liggen dicht langs de villawijk aan de Graaf

* Gebruik is gemaakt van de 'Ontwikkelingsvisie Kerckebosch in beweging'

Lodewijklaan. Door de centrale ligging van de voorzieningen spelen ze een centrale rol bij de integratie van de wijken, zowel ruimtelijk als functioneel.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

2.2.1 Villapark

Zoals in het voorgaande reeds is genoemd is de wijk Hoge Dennen een typerende villawijk uit de jaren '30 met vooral (grote) vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met bijbehorende grote tuinen en brede lanen. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee bouwlagen met veelal een forse kap. Doordat er veel bomen langs de wegen en ook op de kavels aanwezig zijn is er een relatie met het aangrenzende bosgebied (Zeister Bos).



Villa's

De bebouwingsstructuur is afgestemd op het wegenpatroon van de wijk, waaruit de verschillende buurten nog te herleiden zijn, te weten villapark Kerckebosch, villapark Hoge Dennen en villapark Pavia (zie ook voorgaande paragraaf 'Cultuurhistorie').

De voorgevels van de woningen lopen in hoofdzaak evenwijdig aan de weg.

Hierop vormen de villa's aan de Anna van Burenlaan op de kruisingen met de aangrenzende wegen (Charlotte de Bourbon, Ernst Casimirlaan, en Amalia van Solmslaan) een uitzondering.

Deze zijn schuin geplaatst zodat ook op de hoekpunten een 'gesloten bebouwingsbeeld' is ontstaan. Hiermee wordt

enigszins aangesloten bij de bebouwing aan het Louise de Colignyplein, namelijk de drie 'gesloten blokken' (rijenwoningen), die afwijken van de bebouwingstypologie in de rest van de wijk.



Bebouwingsstructuur deelgebied Hoge Dennen

Ditzelfde geldt voor de appartementengebouwen aan de Oranje Nassaulaan en op de hoek Julianalaan–Arnhemse Bovenweg.

De Oranje Nassaulaan is de belangrijkste doorgaande verbinding in de wijk. Langs deze weg zijn ook de grootste kavels gesitueerd. In combinatie met het brede profiel van de weg, de laanbeplanting en het aangrenzende Oranje Nassaplein (verdiept aangelegd met vijvers en voorzien van randpaden en zitjes) aan weerszijden van de weg heeft het een kenmerkende uitstraling. Het nabij gelegen Julianaplein versterkt dit nog eens.

De bebouwing aan de Julianalaan, tussen de Oranje Nassaulaan en de Frederik Hendriklaan, is in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht afwijkend van de rest van de wijk. Zoals reeds genoemd is dit een redelijke op zichzelf staand buurtje, dat van oudsher al aanwezig is.

In het buurtje worden de relatief kleine woningen afgewisseld met bedrijvigheid, die vooral op de achterterreinen gesitueerd is. Het betreft onder andere een tuincentrum, een bouwbedrijf en iets noordelijker een drukkerij.

Daarnaast is in het gebied een aantal andere functies aanwezig. Het betreft een basisschool (Kerckebosch school) en een kerk (Thomaskerk) aan de Oranje Nassaulaan en een uitvaartcentrum aan Hoog Kanje.



'Gesloten blokken' aan het Louise de Colignyplein



Oranje Nassaplein



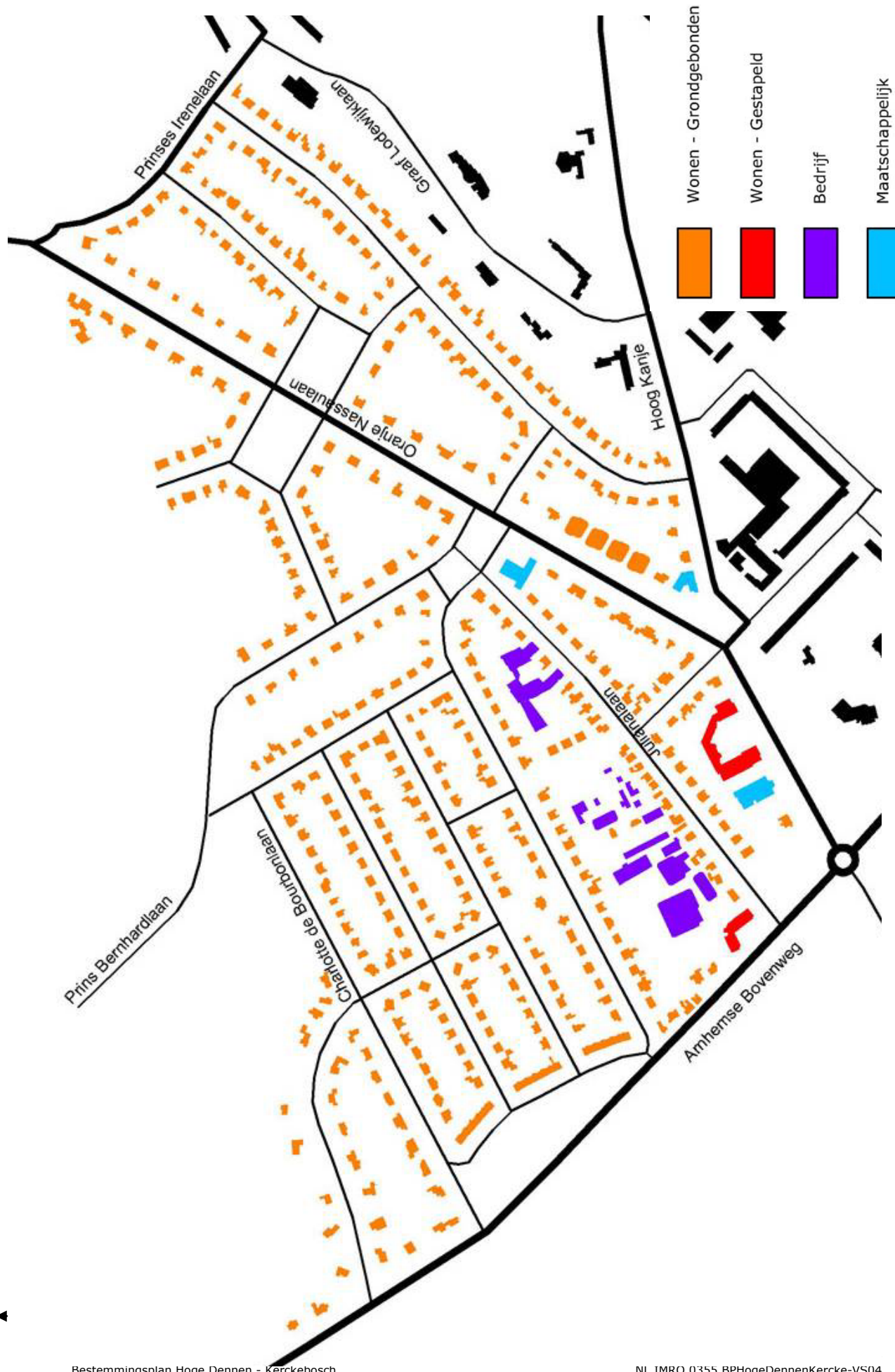
Basisschool en appartementengebouw aan de Oranje Nassaulaan



Bedrijvigheid op de achterterreinen van de woonbebouwing aan de Julianalaan



Drukkerij aan de Julianalaan



2.2.2 Naoorlogse uitbreiding Kerckebosch *

Het deelgebied kan in hoofdlijnen onderverdeeld worden in twee bebouwingsstructuren; het zogenaamde carré en het Scholenlaantje.

Het carré

De randen van het plangebied worden gevormd door een carré van appartementen rondom een binnenbos. De bouwblokken hebben een geluidwerende functie waardoor het binnenbos geluidsluw is.

Het carré heeft een lengte van ongeveer anderhalve kilometer. De bebouwing van het carré is afwisselend drie en vijf verdiepingen hoog. De appartementen van drie verdiepingen hoog zijn ongeveer 25 meter naar achteren geschoven. Vóór deze bebouwing ligt een plantsoen.

De sociale woningbouw uit de periode van de wederopbouw staat in sterk contrast met de reeds genoemde en naastliggende villawijk. De architectuur van de gebouwen ondersteunt het rechtlijnige karakter van de wijk Kerckebosch. Alle flats zijn op dezelfde manier vormgegeven. Dit versterkt het monotone beeld van de wijk. Het contact van de woningen op de begane grond met de omgeving is goed; de woningen op de begane grond grenzen direct aan het bos. Op sommige plekken zijn er tuintjes als overgang van privé naar openbare ruimte, maar hierbij is geen gebruik gemaakt van schuttingen. De woningen grenzen voor en achter aan het bos.

Naast de appartementen in het carré zijn er ook nog voorzieningen in het gebied gesitueerd, zoals het winkelcentrum Kerckebosch. Dit winkelcentrum is naar binnen gericht en staat met de rug naar de omringende bebouwing. Naast gebruikelijke winkels en voorzieningen, die in een winkelcentrum van dergelijke omvang verwacht mag worden (supermarkt, bloemenwinkel, drogisterij, café, etc.), is momenteel nog een aantal garagebedrijven aanwezig. De gemeente Zeist heeft een kooprecht t.a.v. de garagebedrijven. Medio 2009 zullen de onderhandelingen starten. Gestreefd wordt om voor eind 2009 tot overeenstemming te komen. De garagebedrijven zullen worden verplaatst naar de autoboulevard. Overigens wordt opgemerkt dat ook



Bebouwingsstructuur deelgebied Kerckebosch



Woongebouwen aan Prinses Margrietlaan



Winkelcentrum Kerckebosch

* Gebruik is gemaakt van de 'Ontwikkelingsvisie Kerckebosch in beweging'

boven het winkelcentrum voor een groot deel wordt gewoond.

Het Scholenlaantje (Graaf Lodewijklaan)

Daar waar Hoge Dennen en Kerckebosch bij elkaar komen ligt een voorzieningzone. Dit gebied rondom het zogenaamde Scholen laantje (Graaf Lodewijklaan) kenmerkt zich door verspringende rooilijnen, de informele ligging en boszones tussen de bebouwing en de weg.

In het gebied liggen verschillende basisscholen en dagverblijven met bijbehorende voorzieningen.

Alle gebouwen bestaan uit één bouwlaag zonder kap, met uitzondering van de basisschool de Stuifheuveld op de hoek Hoog Kanje – Graaf Lodewijklaan, die in twee bouwlagen zonder kap is opgericht.

Aan de overkant van Hoog Kanje, in het verlengde van de Graaf Lodewijklaan is het Christelijk College (voortgezet onderwijs) gesitueerd. Hoewel deze bebouwing, met een maximum bouwhoogte van ca. 15 meter, in ruimtelijk opzicht meer aansluit bij het aangrenzende winkelcentrum is er in functioneel opzicht een relatie met de 'Scholenzone'.

Overig

Naast deze twee hoofdstructuren is er nog een aantal bijzondere 'objecten' in dit deelgebied aanwezig.

Een daarvan is de Christus Verrijzenis Kerk aan Hoog Kanje, vooral vanwege de bijzondere dakvorm. Op deze locatie is van oudsher al een kerkgebouw aanwezig.

Een ander in het oogspringend object is de Anna Paulowna-flat, evenwijdig aan de Arnhemse Bovenweg. Hoewel dit gebouw wel deel uit maakt van het carré is het gezien de omvang en vooral de hoogte (10 woonlagen) wel een bijzonder gebouw.

Meer naar het westen is een Bilderberg hotel/restaurant, eveneens aan de Arnhemse Bovenweg, gesitueerd.

Tot slot is er nog een tweetal woningen in het gebied aanwezig die door hun versholten ligging in het groen en omliggende bebouwing nauwelijks opvallen. Het betreft de vrijstaande woningen aan de Oranje Nassaulaan (nr. 2) en Sophialaan.



Scholen aan de Graaf Lodewijklaan, 'Het Scholenlaantje'



Verrijzenis kerk



Anna Paulowna - flat

2.3 Verkeersstructuur

Het plangebied ligt in de oksel van twee belangrijke (doorgaande) wegen ten (zuid)oosten van de kern Zeist, te weten Laan van Beek en Royen / Woudenbergseweg en de Arnhemse Bovenweg.

Vanaf de Laan van Beek en Royen / Woudenbergseweg is het gebied te bereiken via de Prins Bernhardlaan en de Jagersingel en in het verlengde daarvan de Oranje Nassaulaan.

Vanaf de Arnhemse Bovenweg wordt het gebied via verschillende wegen ontsloten, waarvan de Prinses Margriet en opnieuw de Oranje Nassaulaan de belangrijkste zijn.

De wegenstructuur is over het algemeen helder en overzichtelijk. Zoals uit de voorgaande paragraaf blijkt is de lange rechte Oranje Nassaulaan met haar brede profiel en aangrenzende pleinen in ruimtelijke en functionele zin de hoofdweg van de villawijk. Ook Hoog Kanje, met aan weerszijden een bomenrij is lang en recht, en reeds van oudsher aanwezig als verbindingsweg.

Met de totstandkoming van het villapark 'De Hoge Dennen' (in het zuidwesten van het plangebied) is ook een viertal evenwijdige lanen gecreëerd.

Zoals reeds genoemd werd de richting van de lanen bepaald door het Zeister Bos, en parallel daaraan de Charlotte de Bourbonlaan.

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de lange rechte Prinses Margrietlaan, met daarop loodrecht aangetakt de Prinses Irenelaan. Deze lanen omsluiten het 'binnenbos' van de naoorlogse uitbreiding van Kerckebosch.

Op alle wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, behalve op de Arnhemse Bovenweg waar de maximum snelheid op 50 km/uur ligt.



Verkeersstructuur gemeente Zeist
Bron: Ontwikkelingsvisie Kerckebosch in beweging



Hoog Kanje

Langzaam verkeer

Het fietsverkeer is grotendeels gemengd met het autoverkeer op de rijbanen. Alleen langs de Arnhemse Bovenweg, Hoog Kanje en de Oranje Nassaulaan zijn vrijliggende fietspaden in het wegprofiel opgenomen. Daarnaast ligt er in het binnenbos van de naoorlogse uitbreiding van Kerckebosch een stelsel van onverharde voetpaden. Het is slechts beperkt mogelijk om door het 'binnenbos' te lopen aangezien de padenstructuur onvoldoende is uitgewerkt.

2.4 Landschappelijke structuur en ecologie

Het plangebied beslaat het grondgebied ten zuidoosten van de kern Zeist en is te typeren als een bebouwde enclave in een bosrijke omgeving. Het bosgebied rondom het plangebied, specifiek het Zeisterbos in het noorden en Groot Heidestein in het (zuid) oosten, is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waarvoor een specifiek beleidsregime geldt.

Bovendien is Kerckebosch een inrijgebied voor de landgoederengordel ten zuidwesten van het plangebied. Dit betekent dat hemelwater in de zandgrond infiltreert en in het lager gelegen gebied weer omhoog komt.

De landschappelijke waarde in het deelgebied Hoge Dennen bestaat voornamelijk uit de vele bomen die langs de wegen en ook op de kavels aanwezig zijn. Ruim opgezette wegen, waarbij er tussen het fietspad en de rijweg een (relatief brede) groenstrook met bomen aanwezig is, worden ook wel getypeerd als wegen met een 'Zeister profiel'. De Oranje Nassaulaan en Hoog Kanje zijn wegen met een dergelijk profiel.

De landschappelijke structuur en ecologische kwaliteit is in het te herstructureren deelgebied Kerckebosch gevarieerder.

Het groene gebied tussen Prinses Margrietlaan, Prinses Irenelaan, Graaf Lodewijklaan en Prinses Marijkelaan wordt ook wel het 'binnenbos' genoemd en bestaat voornamelijk uit naaldbos. Ook komt in het noordelijk deel van dit binnenbos een vergrast heideveldje en een eikenbos voor. Langs Hoog Kanje is laanbeplanting aanwezig die een belangrijke landschappelijke waarde heeft.

Langs de Arnhemse Bovenweg zijn een aantal groene zones aanwezig, onder meer bij het Louise de Collignyplein. Dit groen vervult een belangrijke functie in de groene beeldkwaliteit langs deze weg.



Uitsnede streekplan



Oranje Nassaulaan met 'Zeister profiel'

Het bosgebied dat buiten Kerckebosch ligt, het 'buitenbos', maakt deel uit van een grotere ecologische structuur van de Utrechtse Heuvelrug. Het bestaat uit overwegend naaldbossen van ongeveer 100 jaar oud.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

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

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

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al

dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit bestaand stedelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeit een aantal doelstellingen voort die van belang zijn voor het stedelijk gebied. Deze zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van de steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en borging van milieukwaliteit en veiligheid. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

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

Een klein deel van het plangebied behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), hoofdzakelijk de bossen die gelegen zijn aan de zuidzijde van de Prinses Margrietlaan, en rondom het plangebied is de EHS gelegen.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging moet ernaar gestreefd worden dat de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt kan worden dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is, kunnen maatregelen worden genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'. Ook is het belangrijk dat er naar gestreefd wordt dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, kunnen zo mogelijk (aanvullend) maatregelen worden getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Verder is het van belang dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied een zodanige inrichting wordt gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen is voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd. In hoofdstuk 5 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

3.1.2 Wet stedelijke vernieuwing

De Wet stedelijke vernieuwing (Wsv) is per 1 januari 2000 in werking getreden en is in de plaats gekomen van een groot aantal regelingen, op grond waarvan voorheen de bijdrage aan gemeenten en provincies werd verstrekt. In de Wsv heeft de term 'stedelijke vernieuwing' betrekking op ingrepen in de fysieke leefomgeving op het gebied van wonen, ruimte, milieu, grootschalig groen en stadseconomie. De wet regelt onder meer de aanwending van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).

Het ISV is een rijkssubsidie met als doel het verhogen van de leefbaarheid in steden. Het ISV is een pijler van het grootstedenbeleid (GSB) en is gericht op de

30 grote(re) gemeenten (de zogenaamde rechtstreekse gemeenten) die met ISV-geld hun stedelijke voorzieningen voor wonen, ruimte en milieu én hun economische positie kunnen verbeteren.

Ook provincies krijgen budget voor stedelijke vernieuwing. Zij verdelen dit onder de zogenaamde niet-rechtstreekse gemeenten, waaronder Zeist. Het ISV wordt verstrekt voor perioden van vijf jaar. De eerste periode liep van 2000 tot en met 2004, de tweede periode loopt van 2005-2009. Om in aanmerking te komen voor een dergelijk budget moet een gemeente een zogenaamde meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP) bij de provincie indienen, waarbij aandacht besteed moet worden aan een viertal, door het Rijk opgestelde, prestatievelden:

1. Wonen;
 2. Omgevingskwaliteit;
 3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
 4. Fysieke voorwaarden voor aantrekkelijke sociale en veilige omgeving.
- In dit kader heeft de gemeente Zeist ook een MOP opgesteld waarin de wijk Kerckebosch is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

3.1.3 Flora- en faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komt (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan niet belemmert. Daarom moet vooraf inzichtelijk gemaakt worden of er vrijstelling van toepassing is of dat er redelijkerwijs verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Indien vooraf al duidelijk is dat voor bepaalde ingrepen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen ontheffing kan worden verkregen op grond van de Flora- en faunawet, dan is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Pas ten tijde van de daadwerkelijke inrichting hoeft de eventueel noodzakelijke ontheffing te zijn verkregen. Omdat een ontheffing slechts voor 5 jaar geldig is (tussen de ontheffing en start bouw mag maximaal 5 jaar zitten) en de looptijd

van een bestemmingsplan doorgaans 10 jaar beslaat, is het in sommige gevallen niet praktisch om reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan de ontheffing aan te vragen.

Om de haalbaarheid van de ontheffing en dus ook van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen dient in het bestemmingsplan aan de hand van recent onderzoek de toestand van de natuurlijke waarde van het terrein te worden beschreven. Op basis hiervan kunnen aanbevelingen worden gedaan voor de bestemming, inrichting en het beheer van het gebied (compensatie van natuurwaarden en verzachting van negatieve effecten).

Op basis van een dergelijk natuuronderzoek kan te zijner tijd voor de ontwikkeling gericht een ontheffing krachtens de Flora en Faunawet worden aangevraagd. Daarvoor is van belang dat het bestemmingsplan conform de aanbevelingen uit het natuuronderzoek is aangepast met als doel de negatieve effecten te beperken, dat het verlies van aanwezige natuurwaarden deels is gecompenseerd en dat mitigerende maatregelen zijn voorzien met het oog op de resterende negatieve effecten.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de consequenties van de Flora- en faunawet voor dit bestemmingsplan.

3.1.4 Natuurbeschermingswet 1998

In 1998 is een nieuwe Natuurbeschermingswet (Nbw) tot stand gekomen. Deze wet is alleen gericht op gebiedsbescherming. De Flora- en faunawet regelt de soortenbescherming. Op 1 oktober 2005 is de Nbw gewijzigd. De bepalingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn toen in de Nbw verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet: Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Als een gebied de status van Natuurbeschermingswetgebied heeft, dan mogen projecten of handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op soorten, niet plaatsvinden zonder Natuurbeschermingswetvergunning. Ook plannen moeten getoetst worden op hun gevolgen voor de gebieden. De wet kent ook externe werking: ingrepen die buiten de beschermde gebieden plaatsvinden kunnen verstoring in de beschermde gebieden veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

In het kader van de opstelling van een bestemmingsplan dient de gemeente bij de voorbereiding van het plan na te gaan of het plan tot aantasting van het gebied kan leiden. Indien er naar verwachting significante gevolgen zijn voor het gebied, is een bestemmingsplan (herziening) alleen aanvaardbaar als alternatieve oplossingen ontbreken, er dwingende redenen van groot openbaar belang aanwezig zijn en compenserende maatregelen zijn getroffen om te waarborgen

dat de algehele samenhang van de Natura 2000 gebieden bewaard blijft. Het is voor de vaststelling van een bestemmingsplan niet nodig dat al een Nbw-vergunning voor het te bestemmen project is verleend, maar als op voorhand duidelijk is dat een Nbw-vergunning niet verleend kan worden is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. Daarom moet bij de voorbereiding van het bestemmingsplan worden onderzocht of de Nbw de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

In en nabij het plangebied zijn geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden), Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands gelegen.

3.1.5 Monumentenwet 1988

Doelstelling van de Monumentenwet 1988 is om monumenten van bouwkunst en archeologie te behouden. Ingevolge deze wet moeten voor wijzigingen/veranderingen van een rijksmonument een monumentenvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. In het plangebied zijn in het deelgebied Hoge Dennen enkele rijksmonumenten gelegen. Dit betreffen Arnhemse Bovenweg 31a-31b (Complex buitenplaats 't Kerckebosch), Arnhemse Bovenweg 31a (Landhuis) en Arnhemse Bovenweg 31b (Koetshuis).

3.1.6 Archeologie

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van

bodemverstorende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *“De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoel in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten”*.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Beleidslijn nieuwe Wro en Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro

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

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

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

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

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

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

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

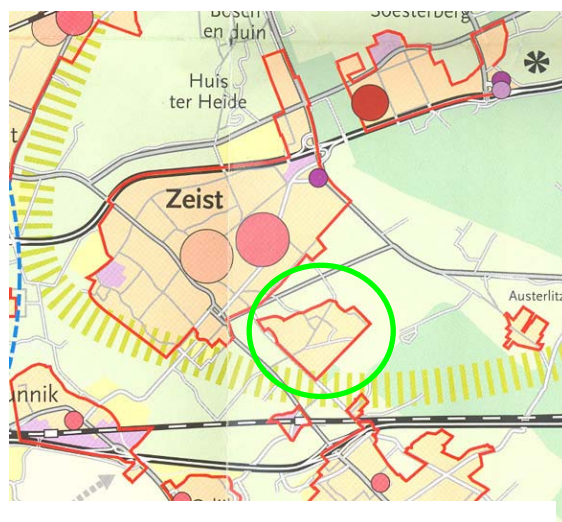
3.2.2 Streekplan Utrecht 2005-2015

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

Belangrijke hoofdlijnen van het streekplan zijn onder andere:

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

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. *"Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing".* Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.



Uitsnede streekplankaart met aanduiding plangebied.

Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat alle stedelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt (zie bijgaande figuur). Aanvankelijk waren in het ontwerpbestemmingsplan ook een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om enkele stedelijke ontwikkelingen te realiseren buiten de rode contour. Deze bevoegdheden zijn echter geschrapt, zodat er geen stedelijke ontwikkelingen meer buiten de rode contour kunnen plaatsvinden.

3.2.3 Provinciaal natuurbeleid

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen. Het plangebied is geheel omgeven door bestaande natuur die tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) behoort. Tevens maakt een klein deel van het plangebied deel uit van de EHS. Dit betreft het deel aan de zuidzijde van de Prinses Margrietlaan.



Ecologische Hoofdstructuur in relatie tot het plangebied (bron: Streekplan)

Nieuwe plannen, projecten of handelingen die in of in de nabijheid van de EHS plaatsvinden, zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied al dan niet significant worden aangetast door plannen, projecten of handelingen zal hiernaar vooraf onderzoek verricht moeten worden. Indien er sprake is van de aantasting van deze waarden en na afweging van belangen wordt geconcludeerd dat een project of handeling toch doorgang moet vinden, dan zullen er mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen.

Er is onderzoek naar de effecten op de EHS als gevolg van de ontwikkelingen in Kerckebosch uitgevoerd. In hoofdstuk 5 komen de resultaten hiervan aan de orde.

3.2.4 Provinciaal cultuurhistorisch beleid

Het provinciale beleid op dit terrein is in een aantal nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren'. Hierin is door de provincie aangeven

waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).

Onder de CHS worden met name gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's.

Overigens is in 2005 door de provincie een nieuwe nota opgesteld, de nota *Tastbare Tijd* genaamd. Hiermee is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie op inhoud gecomplementeerd en op beleid geactualiseerd. De sturingsmechanismen 'veilig stellen', 'eisen stellen' en 'actief versterken' zijn echter onveranderd gebleven. Deze hoofdstructuur is ook verankerd in het streekplan.



Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Bron: streekplan

in

Voor het plangebied, is de aanduiding 'eisen stellen' van toepassing. In dit gebied geeft de cultuurhistorie richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De randvoorwaarden verschillen van gebied tot gebied. Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als aantoonbaar is dat deze verandering zich 'in de geest van' de cultuurhistorische samenhang voltrekt. Op deze wijze levert cultuurhistorie een bijdrage aan (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk is de ligging van Zeist in het gebied Utrechtse Heuvelrug. In de zone Baarn-Bilthoven-Zeist-Driebergen is sprake van hoge samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, terwijl tegelijkertijd de dynamiek erg hoog is in dit gebied. Daarom is de belangrijkste opgave het zoeken naar een optimale balans tussen rood en groen bij functieveranderingen.

3.2.5 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2010

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat veranderd. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 opgesteld.

Het hoofddoel voor dit provinciale Waterhuishoudingsplan is een veilig en bewoonbaar land te hebben en dit in stand te houden. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

Bij de selectie van maatregelen die nodig zijn om de doelen te bereiken streeft de provincie naar meervoudig ruimtegebruik en robuuste watersystemen. Meervoudig ruimtegebruik is nodig om de noodzakelijke ruimte voor water te creëren in gebieden met een grote vraag naar ruimte.

De gemeente Zeist ligt in het gebied 'Lommer en kwel'. Aangegeven wordt dat de waterhuishoudkundige samenhang hoog-laag hersteld dient te worden. De waterkwaliteit dient goed te zijn te en water dient sturend te zijn bij de ruimtelijke inrichting.

De provincie streeft naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Een van de mogelijkheden om dit te realiseren is het opstellen en uitvoeren van een gemeentelijk waterplan. Dit plan stelt de gemeente samen met het waterschap en eventueel het waterleidingbedrijf op. In het waterplan staat een gezamenlijke visie op het stedelijke water, de doelen die worden nagestreefd en welke maatregelen nodig zijn om de doelen te realiseren. In hoofdstuk 3.3.10 'Waterplan Zeist' wordt hier nader op ingegaan.

Ten aanzien van grondwater kan worden opgemerkt dat het provinciale beleid hieromtrent is vastgelegd in het Grondwaterplan Provincie Utrecht 2008-2013. Hierin is onder meer beleid opgenomen over kwaliteit en kwantiteit van grondwater. Voor de inhoud van dit beleid wordt verwezen naar dit grondwaterplan.

Thans werkt de provincie aan een nieuw waterplan 2010-2015. De inspraakprocedure over het ontwerpplan is afgerond, maar de vaststelling door Provinciale Staten moet nog plaatsvinden.

3.2.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, is op 13 december 2004 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Het plan beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2008 en biedt een doorkijk voor de periode erna, tot 2015.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan, zijn lucht, bodem, water, externe veiligheid, verstoring en voorraadbeheer. Door projecten uit te voeren binnen deze thema's, wil de provincie bijdragen aan brede maatschappelijke onderwerpen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, integrale veiligheid en biodiversiteit. Accenten legt de provincie de komende periode op duurzame energie, luchtkwaliteit, handhaving en veiligheid.

Veel aandacht is er voor een gebiedgerichte benadering. Per gebiedstype, de zogenaamde Milieukwaliteitsprofielen, wordt bekeken welke milieukwaliteit in ieder geval nodig is (basiskwaliteit) en wat de gewenste kwaliteit is (ambitiekwaliteit).

De uitvoering van de geformuleerde milieudoelen in het PMP wordt verder uitgewerkt in een Regionale Activiteiten Agenda Milieu (RAAM). In het kader van het onderhavige bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc.). In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Thans werkt de provincie aan een nieuw milieubeleidsplan 2009-2011. De inspraakprocedure over het ontwerpplan is afgerond, maar de vaststelling door Provinciale Staten moet nog plaatsvinden.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Structuurplan Zeist

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

Het structuurplan is inmiddels verouderd en niet meer actueel als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen, mede ook omdat het plan een lange voorbereidingstijd heeft gekend voordat het is vastgesteld. Een nieuwe structuurvisie is in voorbereiding genomen. Vooruitlopend hierop is voor Kerckebosch met de vaststelling van het Masterplan Kerckebosch in 2009 door de gemeenteraad, voorzien in een nieuwe visie met nieuwe inzichten ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Kerckebosch. De ruimtelijke visie uit het vastgestelde Masterplan is dan ook richtinggevend voor de ontwikkeling van Kerckebosch.

3.3.2 Woonvisie 2006-2010

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld. Zeist is gelegen in een regio waar het wonen zeer gewild is en blijft. De ligging in de Randstad, dichtbij belangrijke economische centra en te midden van natuur- en recreatiegebieden zorgt voor een grote druk op de beschikbare ruimte. In de regio Utrecht bestaat thans een kwantitatief en kwalitatief woningtekort dat naar verwachting nog in de komende decennia zal blijven bestaan. Dit heeft geleid tot hoge prijzen voor koopwoningen en lange

wachttijden voor huurwoningen. Stagnatie in de doorstroming van de huursector naar de koopsector en scheefheid zijn hiervan het gevolg.

De meest bepalende factoren voor het wonen is *demografisch*. De komende jaren zal het aantal alleenstaanden in Zeist blijven toenemen. Het steeds kleiner worden van het gemiddelde huishouden in Zeist blijft aanhouden; deze daalt van 2,2 in 2006 naar circa 2,0 in 2030. De omvang van de bevolking in de provincie Utrecht en daarmee ook in Zeist zal de komende decennia echter nog groeien, o.a. als gevolg van economische ontwikkelingen. Door deze trends blijft het aantal inwoners en huishoudens in onze regio groeien, waardoor de vraag naar woningen in Zeist onverminderd blijft bestaan en zelfs toeneemt. De groeiende behoefte naar woningen in Zeist moet opgevangen worden door middel van woningbouwproductie voor verschillende doelgroepen. Zeist heeft de ambitie uitgesproken dat er tot 2020 circa 3.000 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

In 2030 zal een kwart van de Zeistenaren 65 jaar of ouder zijn. De groei betreft in eerste instantie de groep 65-74 jarigen, pas na 2025 wordt de groei bepaald door 75-plussers. De toekomstige ouderen zijn gezonder, kritischer en vitaler en willen daarom zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het gevolg is een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, met de zekerheid van een goed aanbod van zorg- en welzijnsdiensten en nabijheid van voorzieningen. Door het steeds ouder worden van de bevolking en het langer zelfstandig blijven wonen, komen er steeds minder woningen vrij (beperkt de doorstroming). Bestaande woonvormen, zoals grootschalige intramurale voorzieningen en een deel van de serviceflats voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. Deze worden omgezet in levensloopbestendige woningen en nieuwe woonvormen. Naast kwantitatieve groei wordt er dus ook gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardigere woningvoorraad.

Op langere termijn is het aannemelijk de *economische* groei aanhoudt. Door de welvaartontwikkeling neemt de behoefte aan kwalitatief betere en ruimere woningen verder toe. Een groeiende groep huishoudens met een laag inkomen komt echter niet mee met deze economische groei. De vraag naar betaalbare woningen blijft hierdoor ook op langere termijn hoog. Door het tekort aan woningen blijven de prijzen van koopwoningen, die in de jaren negentig enorm zijn gestegen, hoog. Deze hoge prijzen hebben negatieve effecten op de doorstroming en op de kansen voor starters op de koopwoningmarkt. Om Zeist vitaal te houden, is het van belang om jonge huishoudens de mogelijkheid te bieden een woning te kopen in de gemeente Zeist.

Doelstellingen Woonvisie

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

levensloopbestendigheid van de woningen. Het voorgenomen beleid zet in op het:

1) *oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort*. Het woningtekort is onwenselijk omdat het de keuzevrijheid en mobiliteit van huishoudens beperkt, vooral voor jonge huishoudens en ouderen. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het opvoeren van de woningbouwproductie, met een gemiddelde van 200 woningen per jaar (zonder sloop/nieuwbouw).

2) *realiseren van meer keuzevrijheid*. Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur naar koopwoningen op gang gebracht worden.

3) *ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad*.

De voorraad sociale huurwoningen behoort toereikend te zijn voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep, gehandicapten, statushouders, woonwagenbewoners en woongroepen.

4) *creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken*.

In een aantal wijken en buurten in Zeist is de leefbaarheid van dien aard dat actief ingrijpen noodzakelijk is. Het gaat dan niet alleen om fysieke ingrepen, zoals een andere samenstelling van woningvoorraad door sloop/nieuwbouw of verbetering van de woningen, maar ook om de aanpak van leefbaarheidsproblemen. Wijken en buurten worden daarmee toekomstbestendiger gemaakt.

Differentiatie

Voor de differentiatie van het nieuwbouwprogramma 2006-2010 leiden de geformuleerde uitgangspunten tot het volgende beleid (huurprijzen per 1 juli 2006):

Volkshuisvestelijke differentiatie Woonvisie 2006 – 2010

	Segment	Prijsniveau	percentage
1	Goedkoop	Huurwoningen kernvoorraad (€ 520,12 p/mnd)	10%
2	Goedkoop	Huurwoningen tot huurprijsgrens (€ 615,01 p/mnd)	10%
3	Goedkoop	Koopwoningen voor starters < € 181.512	10%
4	Middelduur	Huurwoningen tot € 850 p/mnd	10%
5	Middelduur	Koopwoningen tot € 250.000	20%
6	Middelduur	Koopwoningen tot € 350.000	15%
7	Duur	Huurwoningen vanaf € 850 p/mnd	5%
8	Duur	Koopwoningen vanaf € 350.000	20%

- De prijsklassen gelden tot 2010, een jaarlijkse indexering wordt niet toegepast. Uitzondering hierop zijn categorie 1 en 2 (huurprijzen die

gekoppeld zijn aan de jaarlijkse vaststelling van de huurtoeslag) en categorie 3 (kooprijsgrens vastgesteld door het BRU).

- De nieuwe bouwplannen worden getoetst op de voorliggende differentiatie. Indien de volkshuisvestelijke differentiatie op een bepaalde locatie niet wordt gehaald, kan deze met de bouwontwikkeling op een andere locatie worden gecompenseerd binnen een overeen te komen periode. Dit zal uitdrukkelijk in de betreffende overeenkomsten worden vastgelegd.
- Burgemeester en wethouders kunnen van deze beleidslijn van de Woonvisie afwijken indien door bijzondere omstandigheden het toepassen van de differentiatie op bezwaren stuit en middels een overeenkomst op een andere wijze invulling wordt gegeven aan het woonbeleid van de gemeente.

Andere belangrijke aandachtspunten

Gestapelde bouw/eengezinswoningen:

Op basis van de voorgestelde volkshuisvestelijke differentiatie en de keuze welke woonmilieus verder worden ontwikkeld, zal circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw uit gestapelde bouw bestaan (intensivering). Voor de gestapelde bouw lenen zich locaties in het stadshart, de winkelcentra in de wijken en langs de belangrijkste hoofdassen in Zeist. Het voorgestelde woningbouwprogramma geeft aan dat gestapelde bouw verdeeld is over de diverse categorieën. Voor starters op de koopwoningenmarkt worden mogelijkheden gecreëerd, zowel gestapelde woningen als eengezinswoningen.

Levensloopbestendige bouw:

Van belang is dat gestapelde bouw overwegend levensloopbestendig wordt gebouwd. Dit houdt o.a het volgende in: gelijkvloers, rollatoroorgankelijk en rolstoeltoegankelijk. Ook de plattegrond is van belang: minimaal 3 kamers. De bergingen dienen goed toegankelijk te zijn en ruimte bieden aan scootmobielen. Daarnaast is het van belang om een aantal 'WVG-aanpassingen' alvast standaard mee te nemen. Het gaat bijvoorbeeld om een hogere toiletpot en dat binnen- en buitendeuren van het complex elektrisch worden aangestuurd.

Duurzame woningen

Het is van belang dat alle nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden gebouwd: dit wil zeggen minstens 3 kamers en ongeveer 75m² gebruiksoppervlakte om de woningen ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. Dit geldt ook vooral voor woningen voor starters. Daarnaast worden de handreikingen voor duurzaam bouwen gevolgd.

3.3.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden

voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1^e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Binnen het plangebied zijn er geen hoofdwegen van de 1^e orde. Er is één weg van de 2^e orde. Dit betreft de Arnhemse Bovenweg. Deze weg is bedoeld voor de bereikbaarheid van centrale voorzieningen en wijken, waaronder dus de wijken Hoge Dennen en Kerckebosch en het daarin gelegen winkelcentrum. Het gehele plangebied is verder aangewezen als verblijfsgebied. Hierin heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer. Dit strookt met het gegeven dat het plangebied, met uitzondering van de Arnhemse Bovenweg, een snelheidsregime van 30 km/uur kent. In het GVVP wordt aangegeven dat in verblijfsgebieden de volgende maatregelen (op termijn) worden nagestreefd:

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

3.3.4 Groenstructuurplan

De gemeente Zeist is bezig met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw groenstructuurplan voor het bebouwde gebied van de gemeente. Duidelijk is dat het groen in Zeist een bijdrage levert aan cultuurhistorische waarden, natuur- en landschappelijke waarden, gebruiksmogelijkheden, beeldkwaliteit, de gezondheid van de inwoners van Zeist en de fysische kwaliteit van de leefomgeving, de leefbaarheid van buurten en de economische ontwikkeling van de gemeente. De beleidsvisie voor het groen in Zeist gaat uit van onder meer de volgende inhoudelijke beleidslijnen, welke ook van belang zijn voor het plangebied:

- Het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist;
- De verschillen per landschapstype koesteren, zichtbaar houden en versterken in beeldopbouw, soorttoepassing en in beheer;
- Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude wegen;

- Inzetten op bomen en lanen als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist;
- Het bevorderen van het doorlopen van landschappelijke structuren in de directe woonomgeving van mensen;
- Het koesteren, behouden en versterken van het Zeister profiel van bomen in gras als typisch Zeister kenmerk;
- Maximaal ruimte bieden voor gebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden, en bij voldoende ruimte verschillende groenfuncties combineren middels zonering;
- De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt;
- Bij voldoende ruimte natuurontwikkeling en –beleving in de woonomgeving bevorderen;
- Het belang van de privé tuinen voor de groenstructuur benadrukken.

3.3.5 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

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

Kwaliteitsprofiel woonwijken

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

Kwaliteitsprofiel woonwijken (bron: milieubeleidsplan gemeente Zeist)

bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Bijna het gehele plangebied behoort tot het gebiedstype woonwijken. Het milieukwaliteitsprofiel voor dergelijke gebiedstypen is bijgaand weergegeven.

3.3.6 Welstandsnota

Aanvragen om bouwvergunning kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandsc commissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Wat betreft de gebiedsgerichte criteria is het deelgebied Hoge Dennen in welstandsnota

onderscheiden als apart gebied. Naast algemene criteria wordt er bij bouwwerken getoetst op criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik. Voor de Arnhemse Bovenweg, Oranje Nassaulaan, Oranje Nassaplein, Julianaplein, en Louise de Colignyplein gelden aanvullende criteria voor massa en vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat, zoals voor het deelgebied Kerckebosch. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Daarom is het nodig om aanvullend op het traject van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan gebiedsgerichte welstandscriteria voor de nieuwe bouwwerken op te stellen. Voor Kerckebosch is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld, dat zal worden gehanteerd als welstandscriteria, nadat dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad.

3.3.7 Gemeentelijk monumentenbeleid

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een monumentenvergunning noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. De monumentenverordening is daarbij van toepassing. In het bestemmingsplan zijn geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus. In het plangebied liggen twee gemeentelijke monumenten: Louise de Colignyplein 1-33 (3 blokken met in totaal 33 middenstandswoningen) en Oranje Nassaulaan 35 (kerkgebouw). Daarnaast is er één gemeentelijke monumentale structuur aanwezig: de Oranje Nassaulaan (laanstructuur met vijvers). Deze zal worden beschermd middels het bestemmingsplan. Zie hoofdstuk 4.

3.3.8 Gemeentelijk archeologiebeleid

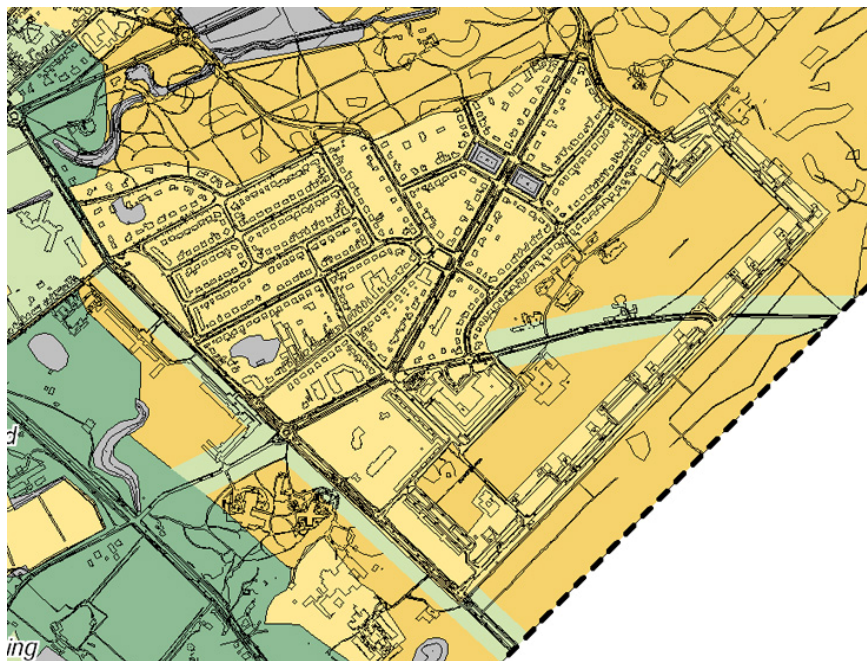
Zoals aangegeven is in paragraaf 3.1.6 is per 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) een feit. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Hierop heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

In 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 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

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied. Het plangebied ligt grotendeels in de 'zone met lage verwachting'. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Een klein deel van het plangebied valt in de 'zone met geen verwachting'. Hier zijn eveneens geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Verder valt een



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

klein deel, langs de weg Hoog Kanje en langs de Arnhemse Bovenweg, in de 'zone met middelhoge verwachting'. Hiervoor geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m-Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, maar voor plangebieden waarvan het oppervlak 1.000 m² of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Voorts valt een heel gering deel van het plangebied in de 'zone met een hoge verwachting'. Dit betreft een gebiedje in het uiterste noordwesten van het plangebied langs de Arnhemse Bovenweg. Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m-Mv) plaatsvinden er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij plangebieden groter dan 100 m². In of nabij het plangebied liggen geen AMK-terreinen. In paragraaf 5.9 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.

3.3.9 Meerjaren ontwikkelingsprogramma Zeist 2005-2009

Het Meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP) Zeist 2005-2009 is een notitie waarin de gemeente beschrijft hoe zij binnen haar gemeente invulling geeft aan de onderwerpen genoemd in het Beleidskader ISV. In het MOP 2005-2009, dat door de raad is vastgesteld op 14 maart 2005, is aangegeven welke doelstellingen en prestaties de gemeente Zeist nastreeft op het gebied van stedelijke vernieuwing voor de tweede ISV periode.

De wijk Kerckebosch is in het MOP aangeduid als nieuw ISV-project. Het betreft de sloop van 708 gestapelde sociale huurwoningen en de nieuwbouw van in totaal 1250 woningen, gedifferentieerd in prijsklasse, woningtype en doelgroep. Gesignaleerd wordt dat een deel van de concrete uitvoering plaats zal vinden in de periode ISV-3. Voor de periode ISV-2 zijn als concrete doelstellingen benoemd: het totstandbrengen van een sociaal statuut voor de bewoners, herhuisvesting van de meeste bewoners, de sloop van 140 woningen (20% van 708), het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de corporatie, het maken van een stedenbouwkundig plan voor de herstructurering, het verkrijgen van een bouwvergunning voor de nieuwbouw, de feitelijke start van de nieuwbouw en de oplevering van 250 nieuwe woningen (20% van 1250). Het project is tevens een provinciaal speerpunt en levert een bijdrage aan de prestatievelden wonen (de balans tussen vraag en aanbod van het wonen en de huisvesting van doelgroepen), omgevingskwaliteit (openbare ruimte) en zorgvuldig ruimtegebruik (intensivering woningbouw).

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

3.3.11 Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor de woonwijken/buurtten, waaronder ook Hoge Dennen en Kerckebosch vallen, is het leefbaarheidmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen en waar nodig verminderen van parkeeroverlast;
- verhoging van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- vermindering van verkeershinder en verkeersonveiligheid;
- verbetering kwaliteit parkeervoorzieningen gebouwd en op straat;
- voorkomen 'overloop'-parkeren.

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners. De richtlijn is een parkeerdruk (bezettingsgraad van het aantal beschikbare parkeerplaatsen) van maximaal 90%.

Voor de wijkwinkelcentra, waaronder ook winkelcentrum Kerckebosch valt, is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies;
- verbetering van de bereikbaarheid en kwaliteit van de gebouwde parkeervoorzieningen (P-verwijzing, doorstroming);
- verbetering van de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente als goed bereikbare gemeente.

Het economisch functioneren staat hier centraal. De bereikbaarheid voor winkelbezoekers en laad-/los verkeer heeft prioriteit, gevolgd door de werknemers en tenslotte de (omwonende) bewoners. Uitgangspunt is een parkeerdruk van maximaal 90%.

Parkeernormen

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

Bij nieuwbouwprojecten voor wonen moet de parkeerbehoefte op eigen terrein worden voorzien, bij voorkeur ondergronds. Hierbij worden de nieuwe parkeerkencijfers van het CROW, gedifferentieerd naar woningtype, gehanteerd. Het aantal parkeerplaatsen per woning is namelijk afhankelijk van het soort woning en de prijs. Bij dure woningen ligt de parkeerbehoefte in het algemeen hoger dan bij goedkopere woningen. Ook het toegenomen autobezit is in deze normen verdisconteerd. In bijgaande tabel worden de gemeentelijke parkeernormen voor wonen gepresenteerd.

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor wonen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

Een winkelgebied is vaak een gemengd gebied. Veelal zijn er boven en rondom winkels woningen gevestigd alsook bedrijven en kantoren. Dit maakt de mogelijkheden voor parkeren hier veelzijdig en complex. In tegenstelling tot woongebieden, gaat het bij de winkelfuncties in vrijwel alle gevallen om parkeren op openbaar terrein (straat/garage). In bijgaande tabel worden de gemeentelijke parkeernormen voor winkelen gepresenteerd.

hoofd functie	functie	eenheid	centrum	schil	rest	aandeel bezoekers	opmerkingen
WINKELN	binnenstedenhoofdwinkelgebied	100 m2 bvo	3,8	-	-	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	stadsdeelcentra	100 m2 bvo	-	-	-	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	wijk-, buurt- en dorpscentra	100 m2 bvo	4	4	4	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	-	7,5	8	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	(week)markt	100 m2 bvo	4	4	4	85%	1 m' = 6 m2 (indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 op per standhouder)

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor winkelen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Op basis van de beschrijving van de bestaande situatie en het beleidskader, zijn uitgangspunten geformuleerd voor het bestemmingsplan. Deze worden dit hoofdstuk beschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden Hoge Dennen en Kerckebosch omdat de uitgangspunten voor deze gebieden verschillend zijn: behoud versus ontwikkeling.

4.2 Uitgangspunten deelgebied Hoge Dennen

4.2.1 Algemeen

Voor het deelgebied Hoge Dennen staat de bestaande situatie centraal en derhalve is behoud het uitgangspunt. Dit vanwege het feit dat actualisatie van de bestemmingsplannen hier het doel is. Nieuwe ontwikkelingen die zich in de toekomst hier voordoen zullen mogelijk gemaakt moeten worden middels een projectbesluit of een partiele herziening van het bestemmingsplan.

4.2.2 Bebouwingspatroon

Het gegeven dat in Hoge Dennen de bestaande situatie centraal staat, betekent voor het bebouwingspatroon onder meer het volgende:

- Behoud van de bestaande wegen-, water- en groenstructuur;
- Behoud van de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken, bestaande uit de typerende villawijk uit de jaren '30 met brede lanen;
- Behoud van het bestaande bebouwingspatroon, bestaande uit vrijstaande en twee onder één kap woningen met grote tuinen en de drie typerende blokken aan de Louise de Collignyplein;
- Behoud van de bestaande, evenwijdig aan de weg lopende rooilijnen;
- Behoud van het karakteristieke brede en groene straatprofiel met laanbeplanting;
- Behoud van het overwegende vrijstaande en semi-vrijstaande karakter van de bebouwing.

4.2.3 Wonen

De woonfunctie in het deelgebied Hoge Dennen is en blijft de hoofdfunctie van het gebied. De bestaande situatie staat centraal. De huidige woningen in de wijk worden conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen, middels de bestemming 'Wonen'.

Om de bestaande situatie te behouden zijn bouwvlakken aangewezen. Woningen (hoofdgebouwen) mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is alleen bebouwing toegestaan in de vorm van

erfbebouwing (bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken). Uitgangspunt is om de bestaande bouwwijze - aaneengebouwd, gestapeld, twee-aan-een of vrijstaand - vast te houden. Hiermee wordt mede het behoud van het karakter van het gebied gewaarborgd. Daarom wordt de bouwwijze op de plankaart aangeduid.

In het overgrote deel van de situaties wordt uitgegaan van 'standaard bouwvlakken' waarbij het bouwvlak strak om de zijgevels en voorgevel wordt gelegd en uitbreiding van de hoofdgebouwen aan de achterzijde wordt geboden. Dit waarborgt het behouden van open ruimten tussen de woningen en het behoud van de bestaande voorgevelrooilijn, waarmee het behoud van het bestaande karakter van het gebied wordt gewaarborgd.

Afhankelijk van de bestaande bebouwing is voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers in de regel een bouwblokdiepte van 15 meter gehanteerd en voor rijtjeswoningen een bouwblokdiepte van 12 meter. De woningen (hoofdgebouwen) hebben daarmee in het overgrote deel van de situaties beperkte uitbreidingsruimte aan de achterzijde, ten behoeve van meer wooncomfort. Rijtjeswoningen hebben minder uitbreidingsruimte gekregen omdat uitbreidingen aan de achterzijde van een rijtjeswoning nadeliger zijn voor het woongenot van de burens dan bij vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers. Bij enkele vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers is een bouwblokdiepte van 12 m gehanteerd, omdat een grotere bouwblokdiepte ruimtelijk gezien niet gewenst is. Dit betreft voornamelijk hoekpercelen. Een aantal woningen aan de Prinses Beatrixlaan heeft een bouwblokdiepte gekregen van 20 m omdat de bestaande woningen hier groter zijn er sprake is van grote kavels; het bebouwingspatroon is hier ook enigszins anders dan in het overige deel van het deelgebied Hoge Dennen,

De maximale goot- en bouwhoogtes zijn gebaseerd op de bestaande situatie en zijn vastgelegd in de planregels en in een beperkt aantal afwijkende gevallen op de plankaart.

Erfbebouwing

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen.

In de gemeente Zeist wordt daartoe de volgende bijgebouwenregeling gehanteerd in het stedelijke gebied. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 40 m², plus 2% van het bouwperceel met een maximum van 100 m². Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels ondervinden de burens namelijk doorgaans eerder hinder van de bebouwing op het naastgelegen

erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslibben met bebouwing.

De gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel. Erfbebouwing mag uitsluitend opgericht worden op het zij- en achtererf. Verder zijn er voor bijgebouwen beperkingen ten aanzien van hoogte (goothoogte max. 3 m en bouwhoogte max. 4,5 m), de afstand tot de voorgevelrooilijn (minimaal 3 m) en de bouwvorm (dakhelling niet meer dan 60 graden).

Vermeldenswaardig is dat er, mits aan de voorwaarden van het Bblb wordt voldaan, sinds januari 2003 de mogelijkheid bestaat vergunningsvrij erfbebouwing op percelen bij woningen op te richten tot een maximum van 30 m². De erfbebouwing die op basis hiervan kan worden gerealiseerd, wordt niet meegerekend bij de erfbebouwing die op grond van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Deze vergunningsvrije bebouwing komt dus nog eens bovenop de erfbebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen in gebruik te nemen voor bewoning. Ten behoeve van mantelzorg is hiervan onder voorwaarden een ontheffing mogelijk.

Beroep- of bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie behoren ook beroep- of bedrijf aan huis te worden gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woning primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan, zolang dit inpassend gebeurt en op een beperkt oppervlak van de woning. Om hinder voor de woonomgeving te voorkomen gelden er voorwaarden voor het medegebruik van de woning voor beroeps of bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals dat de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, tot een maximum van 100 m². Verder mag er geen detailhandel plaatsvinden.

Tuinbestemming

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden de bij de woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

4.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

De in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen, de Kerckebosch school, Thomaskerk en verzorgingstehuis aan de Oranje Nassaulaan krijgen een maatschappelijke bestemming. Dit komt overeen met de bestaande gebruiksfunctie. Ook voor het gebouw aan Hoog Kanje 1 wordt een maatschappelijke bestemming opgenomen, aangezien in het pand sinds enige tijd een uitvaartcentrum is gevestigd. De maatschappelijke bestemming is een ruime bestemming in die zin dat diverse soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Dit maakt multifunctioneel gebruik mogelijk. De bouw mogelijkheden worden afgestemd op de bestaande situatie.

4.2.5 Bedrijven

In het deelgebied Hoge Dennen zijn aan de Julianalaan – in het gebiedje tussen de Julianalaan en Frederik Hendriklaan - een aantal bedrijven gelegen. Dit gebiedje is van oudsher een gebied waar wonen en bedrijvigheid zijn gemengd. De huidige bedrijven hebben zich hier in de loop van de tijd ontwikkeld, maar zitten fysiek aan de grenzen van hun groei. Fysiek is uitbreiding op het perceel nauwelijks nog mogelijk en vanwege de aanwezige woonbebouwing is verdere uitbreiding of verzwaring ook niet wenselijk.

In het gebiedje zijn onder meer de volgende bedrijven gevestigd:

- het tuincentrum Van Ee op de hoek van de Arnhemse Bovenweg/Oranje Nassaulaan
- iets verderop het grote binnenterrein van het bedrijf Boshuis
- tussen de Prins Mauritslaan en het Julianaplein Drukkerij Kerckebosch

Gezien het woonkarakter van de omgeving dient voorkomen te worden dat indien één van deze bedrijven verdwijnt, er op de bedrijfslocatie een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat meer overlast gaat veroorzaken voor de omgeving. Het uitgangspunt is daarom een positieve bestemming voor de bestaande bedrijven.

De gemeente acht het wenselijk dat de bestaande bedrijven verplaatst worden naar een bedrijventerrein en een herstructurering plaatsvindt van de bestaande bedrijfslocaties, waarbij een meer passende functie op deze plaats ontwikkeld kan worden, zoals de woonfunctie. Hier zijn echter nog geen concrete plannen voor. Daarom is het uitgangspunt dat de bestaande bedrijven een positieve bestemming krijgen. Indien er daadwerkelijk een herstructurering gaat plaatsvinden, dan kan deze planologisch-juridisch worden vorm gegeven middels een projectbesluit of partiele herziening van het bestemmingsplan. In geval van herontwikkeling zullen de omwonenden hierover tijdig worden geïnformeerd.

In het verleden grensde ook het terrein van Strukton aan de kant van de Prins Mauritslaan aan het bedrijvengebiedje. Inmiddels is de herstructurering hier al in volle gang. Voor dit terrein is met vrijstelling ex artikel 19 WRO een bouwvergunning voor de ontwikkeling van woningbouw verleend. Daarom krijgt

dit terrein conform de verleende bouwvergunning een woonbestemming in het bestemmingsplan.

Gezien het gegeven dat de woonfunctie de dominante functie is in het deelgebied Hoge Dennen, maakt het bestemmingsplan het niet mogelijk om nieuwe bedrijfslocaties te ontwikkelen.

4.2.6 Verkeersstructuur

Het uitgangspunt voor verkeer is dat de bestaande verkeersstructuur gehandhaafd wordt. Derhalve wordt de bestaande verkeersstructuur als zodanig bestemd. Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. Binnen de bestemming verkeer is dus enige flexibiliteit mogelijk. De Oranje Nassaulaan heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Om deze waarde te beschermen heeft deze weg een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie gekregen. Bescherming van waarden vindt onder andere plaats middels een aanlegvergunningstelsel en een kapverbod. Een aantal wegen in het plangebied heeft een beeldbepalende waardevolle laanstructuur. Deze wegen hebben een aanduiding voor landschapswaarden gekregen. Deze aanduiding is gericht op de instandhouding van de beeldbepalende laanstructuur. Hiertoe kunnen onder meer nadere eisen worden gesteld aan de situering van bouwwerken en is een aanlegvergunningstelsel van toepassing, voor het kunnen uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Dit biedt bescherming aan de laanstructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden aangebracht, zodat de bestaande openbare ruimte niet belast wordt met de parkeerbehoefte die voortvloeit uit nieuwe ontwikkelingen.

4.2.7 Water

Het water dat aanwezig is in het deelgebied Hoge Dennen krijgt indien het belangrijk is voor de ruimtelijke kwaliteit en structuur en daarnaast vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een functie heeft een waterbestemming. Hiermee kan de bestaande waterstructuur worden behouden. Dit betreffen twee vijvers aan weerszijden van de Oranje Nassaulaan.

4.2.8 Groenstructuur en bos

Het structurele groen dat bepalend is voor de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het deelgebied krijgt de bestemming groen of bos. De belangrijkste elementen van de groenstructuur zijn groenzones langs de Arnhemse Bovenweg en groenplekken langs de Oranje Nassaulaan, onder meer bij de twee vijvers. Middels een groen of bosbestemming kunnen deze groenelementen worden behouden. Verder wordt de groene uitstraling mede bepaald door het privé groen in de voortuinen bij de woningen. Mede om deze groene uitstraling te behouden krijgen de voortuinen de bestemming tuin.

De groenstructuur wordt verder mede bepaald door het groene karakter van de wegprofielen. Bij wegen met een belangrijke cultuurhistorische waarde, dan wel

beeldbepalende waardevolle laanstructuur, wordt bescherming geboden aan de groene structuur middels een aanlegvergunningenstelsel of het kunnen stellen van nadere eisen. Zie onder 4.2.6.

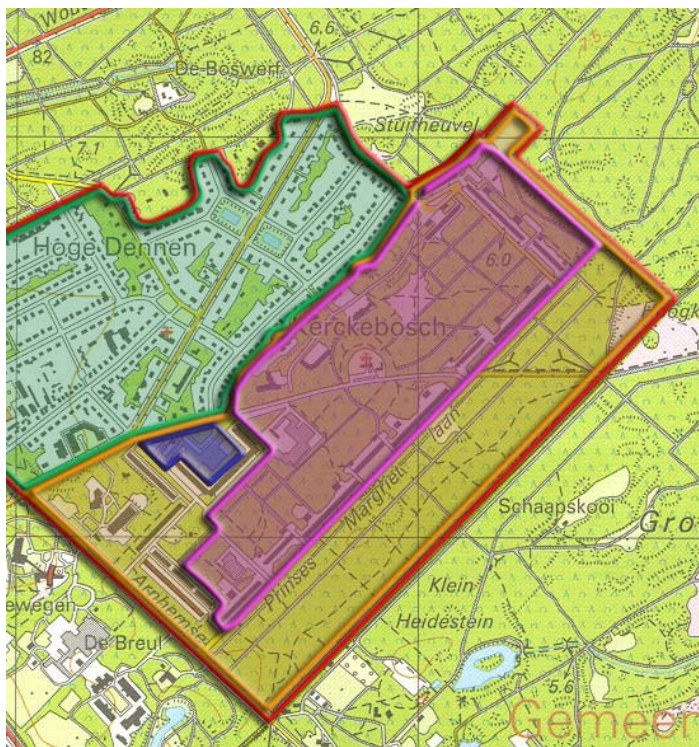
Het bestaande bosgebied in het noorden van het plangebied is onderdeel van het Zeister Bos en wordt conform de bestaande situatie als 'Bos' bestemd.

4.3 Uitgangspunten deelgebied Kerckebosch

4.3.1 Algemeen

Onderstaand komen de uitgangspunten voor het deelgebied Kerckebosch aan de orde. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkelingen, omdat in dit deelgebied deels de bestaande situatie wordt gehandhaafd en deels een grootschalige herstructurering plaats gaat vinden.

Deelgebied Kerckebosch: Oranje omlijning: handhaving bestaande situatie, paars: gebied waar herstructurering plaatsvindt, blauw: gebied met winkelcentrum waar mogelijk een herstructurering plaatsvindt



4.3.2 Bestaande situatie

Wonen

De woongebouwen aan de Sophialaan, de westzijde van de Prinses Marijkelaan, naast het hotel/restaurant Kerckebosch en de Anna Paulowna-flat, evenwijdig aan de Arnhemse Bovenweg, worden bestemd voor de woonfunctie.

Uitgangspunt is een bouwvlak dat in de regel strak om de bestaande bebouwing is getrokken. Om de hoofdvorm van de gebouwen te behouden krijgen zij een aanduiding voor gestapelde woningen. De hoogte van deze gebouwen wordt conform de bestaande situatie vastgelegd. De begane grond van de Sophiaflat is voor wonen niet geschikt. In verband met het bouwbesluit is de plafondhoogte te laag voor de woonfunctie. Voor de begane grondlaag wordt in het bestemmingsplan bedrijvigheid in de lichte categorie (tot categorie 2)

toegestaan, zodat aan deze begane grondlaag toch een nuttige gebruiksfunctie kan worden gegeven.

De garageboxen achter de Anna Paulownaflat krijgen ook de bestemming wonen-garageboxen, omdat deze boxen ondersteunend zijn aan de woonfunctie. Verder komen in het deelgebied Kerckebosch nog enkele vrijstaande woningen voor. Deze zijn conform de bestaande situatie positief bestemd, met een bouwvlak met enige uitbreidingsruimte voor het hoofdgebouw. Ten aanzien van erfbebouwing en beroep of bedrijf aan huis zijn dezelfde uitgangspunten van toepassing als beschreven in 4.2.2.

Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel Oranje Nassaulaan 2 is conform de bestaande situatie bestemd voor een vrijstaande woning. Voor dit perceel is ook een bevoegdheid tot planwijziging opgenomen. Deze planwijziging maakt de bouw van een kleinschalig appartementencomplex hier mogelijk. Een dergelijke ontwikkeling wordt op deze locatie aanvaardbaar geacht, gelet op de grootte van het perceel en de directe omgeving, waarin ook veel complexen met gestapelde woningen te vinden zijn. Voor deze invulling geldt als randvoorwaarde dat de bouwmassa's en bouwhoogtes vergelijkbaar moeten zijn met de bouw mogelijkheden volgens het geldende bestemmingplan Molenbosch, en dat de nieuwe invulling een bijdrage moet leveren aan de stedenbouwkundige kwaliteit. Daarom zijn aan de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden verbonden qua goot- en bouwhoogte die overeenstemmen met de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is de voorwaarde opgenomen dat de woningen een oppervlakte moeten krijgen van minimaal 75 m² en moet er voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen. Verder is een voorwaarde opgenomen voor de ontsluiting van het perceel en een voorwaarde dat er vooraf flora en fauna onderzoek moet zijn gedaan.

Horeca

Aan de Arnhemse Bovenweg is hotel-restaurant Kerckebosch gevestigd in een monumentaal gebouw (rijksmonument). Uitgangspunt is dat overeenkomstig de bestaande situatie dit perceel bestemd wordt voor horeca. Uitsluitend horecabedrijven in een lichte milieucategorie, waaronder restaurants en hotels, zijn toegestaan, om overlast voor de omgeving, gelet op het overwegende woonkarakter, te voorkomen. Het perceel is voorzien van een bouwvlak met een bebouwingspercentage. Om de bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn, zijn er wel voorwaarden verbonden aan het oprichten van gebouwen, zoals een maximale goot- en bouwhoogte. Omdat het terrein van het hotel ook wordt gezien als gemeentelijke monumentale structuur is aan het perceel tevens een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie toegekend.

De parkeersituatie is een aandachtspunt. In de huidige situatie wordt er, naast de specifiek aangewezen parkeerplaats, ook veel 'wild' geparkeerd. De aan het hotel-restaurant grenzende groengebieden, welke mede bepalend zijn voor de

groene uitstraling van de omgeving, worden als groen bestemd, zodat parkeren hier uitgesloten is.

Groenstructuur en bos

Het structurele groen, dat gelegen is langs de Arnhemse Bovenweg en in het kwadrant Arnhemse Bovenweg – Sophialaan – Prinses Marijkelaan – Oranje Nassaulaan krijgt de bestemming groen of bos, omdat het bepalend is voor de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Middels deze bestemming kan het bestaande groen worden behouden. Het bestaande bosgebied in het oosten van het plangebied wordt conform de bestaande situatie als 'Bos' bestemd, omdat de bestaande groene waarden hier vast te houden. Omdat Hoog Kanje een waardevolle laanstructuur kent, welke bepalend is voor de groenstructuur, heeft deze weg de aanduiding landschapswaarden gekregen, zodat deze laan extra bescherming geniet middels een aanlegvergunningstelsel en het kunnen stellen van nadere eisen ten aanzien van bouwwerken.

4.3.3 Nieuwe ontwikkelingen

Masterplan Kerckebosch

Inleiding

De gemeenteraad van Zeist besloot in januari 2003 om 150 woningen toe te voegen aan Kerckebosch. Na onderzoek naar de toekomstkwaliteit van de bestaande woningen is besloten dat sloop en nieuwbouw de voorkeur verdient boven renovatie. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad besloten dat er een vernieuwingsplan voor de hele wijk moest komen. Op 20 september 2005 stelde de raad hiertoe een ontwikkelingsprogramma voor vernieuwing vast met de uitgangspunten voor een vernieuwingsplan, waaronder de sloop van 708 woningen de bouw van maximaal 1250 woningen.

Met de uitgangspunten is de projectorganisatie Kerckebosch, tezamen met belanghebbenden, aan de slag gegaan. Dit resulteerde in drie stedenbouwkundige ontwerpvarianten: het Scheggenmodel, het Buurten model en het Nieuw Carré model. Na samenspraak met belanghebbenden is gekomen tot een voorkeursvariant – het scheggenmodel – en de 'Ontwikkelingsvisie Kerckebosch in beweging'. In mei 2007 heeft de gemeenteraad deze visie vastgesteld en gekozen voor het scheggenmodel. Dit model en de Ontwikkelingsvisie waren de basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking die in het Masterplan Kerckebosch zijn beslag heeft gekregen. Dit Masterplan, vastgesteld voor de gemeenteraad op 24 maart 2009, vormt de basis voor dit bestemmingsplan voor het deelgebied Kerckebosch.

Algemene uitgangspunten

Voor het Masterplan zijn twee centrale uitgangspunten gekozen. De twee uitgangspunten betreffen 'Wonen in het bos voor iedereen' en 'Kerckebosch; een wijk waar je thuiskomt'. Het eerste uitgangspunt is gekozen omdat bos het belangrijkste kenmerk is van Kerckebosch. Uitgangspunt voor het nieuwe

Kerckebosch is dat het bosgevoel een belangrijke drager blijft van de wijk en de wijk geschikt blijft voor iedereen, willekeurig welke levensfase, ongeacht levensomstandigheden, huishoudenssamenstelling en culturele achtergrond. Het tweede uitgangspunt is gekozen omdat Kerckebosch een wijk moet worden waar iedereen zich thuis kan voelen. De bebouwde scheggen moeten daarom in fysieke zin ook iets bieden aan een zo breed mogelijk publiek. Hiervoor zijn in verschillende woonsferen onderscheiden in het Masterplan: een woonsfeer gericht op ontmoeten en samen leven, een woonsfeer gericht op overzichtelijk, netjes en veilig wonen en een woonsfeer gericht op rustig wonen met veel privacy. Voor iedere woonsfeer zijn ruimtelijke karakteristieken opgesteld, welke de basis leggen voor het stedenbouwkundige raamwerk van de verschillende scheggen. In de onderstaande tabel zijn een aantal karakteristieken per woonsfeer opgenomen.

Woonsfeer gericht op ontmoeten en samen leven	Woonsfeer gericht op overzichtelijk, netjes en veilig wonen	Woonsfeer gericht op rustig wonen met veel privacy
• Wonen rondom hoven, in clusters en/of woongroepen • Bos ligt vooral rondom de scheg en tussen de gebouwen • Woningen rondom een centrale, gezamenlijke ruimte • Compacte bouw, hogere dichtheid, grotere gebouwen • Collectieve parkeervoorzieningen voor meerdere gebouwen • Buitenruimte, veelal gemeenschappelijk	• Herkenbare woningtypen • Woongebouwen veelal in lange straat zodat het bos tussen de woongebouwen door kan. Het bos maakt hierdoor deel uit van de hoofdstructuren • Een eigen buitenplek, zichtbaar voor de omgeving • Woningen gericht op het groen.	• Individuele gebouwen staan in het bos • Ruime opzet, in en rondom de individuele woning • Veel groen om de woning • Privé buitenruimte bij iedere woning in de vorm van een veranda, balkon etc.

In het Masterplan is een stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen opgesteld. Dit om op toekomstige ontwikkelingen en inzichten te kunnen inspelen. Tevens zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd, zoals de locatie en volume van de scheggen, de maximale bouwhoogten, de verkeersstructuur en parkeren, de groenstructuur, etc. Onderstaand wordt ingegaan op alle uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur van Kerckebosch.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur

Voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in Kerckebosch gelden voor de herontwikkeling de volgende uitgangspunten.

- In het plangebied komen 1250 woningen. Het gaat om verschillende woningtypen in verschillende prijscategorieën voor mensen met allerlei achtergronden, wensen en financiële mogelijkheden, zodat Kerckebosch een gevarieerde en levensloopgeschikte woonomgeving krijgt.
- Nieuwe woningen in Kerckebosch liggen grotendeels geclusterd in zes scheggen. De scheggen steken als vingers in het bos.
- Het bestaande heideveldje en eikenbosje blijven behouden en zijn onderdeel van de nieuwe groenstructuur.
- Tussen de scheggen komen boswiggen. Het bos dringt op deze wijze de wijk in er ontstaat een onderlinge scheiding tussen de bebouwde scheggen.

- Naast de zes scheggen zijn er voor particulier opdrachtgeverschap een aantal bouwkavels in nabij de buurt Hoge Dennen.
- Tussen de bestaande woningen van Hoge Dennen en de scheggen komt de zogenaamde voorzieningszone. Dit is een zone met maatschappelijke functies, scholen, sport- en spelvoorzieningen, een nieuwe multifunctionele accommodatie en het bestaande winkelcentrum.

Scheggen

- De scheggen hebben primair een woonfunctie.
- De bebouwing in de scheggen is erop gericht dat bewoners kunnen genieten van het omliggende bos.
- Elke scheg heeft zijn eigen sfeer en uitstraling, die samenhangt met de verschillende woonsferen van de bewoners.
- Bij de entree van vier scheggen ligt een bijzonder (vormgegeven) gebouw, dat de entree naar de scheg markeert en de herkenbaarheid van de scheg versterkt.
- Vanuit het centrum van de scheggen is door openingen zicht op de boswijken. Zo ontstaat er een sterkere en meer tastbare relatie met het bos.
- Aan het eind van iedere scheg (met uitzondering van scheg 6) is de bebouwing zo gesitueerd dat een transparante overgang naar het bos wordt gelegd. Het bos dringt hier als het ware tussen de bebouwing door de scheg binnen.
- Aan het einde van elke scheg ligt een hoger gebouw. Dit gebouw is duidelijk hoger dan de omringende bebouwing, maar niet hoger dan 10 lagen.



Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van Kerckebosch (bron: Masterplan Kerckebosch)

Uitzondering hierop is de eerste scheg waar het hoge gebouw zes lagen heeft.

- Gemeenschappelijke openbare ruimtes (zoals pleintjes, plantsoentjes, etc) binnen de scheggen bieden de mogelijkheid tot ontmoeting en interactie tussen de bewoners.

De zes scheggen verschillen onderling qua vorm en maat vanwege de vorm van het plangebied en de aanwezigheid van bestaande ruimtelijke elementen. Door dit verschil heeft invloed op het type woonsfeer dat past binnen de scheg. Zo is het bij brede scheggen beter mogelijk om een ontmoetingsplek te realiseren dan in een lang gerekte dunne scheg, die meer gericht is op rustig wonen met veel privacy.

Voorzieningszone

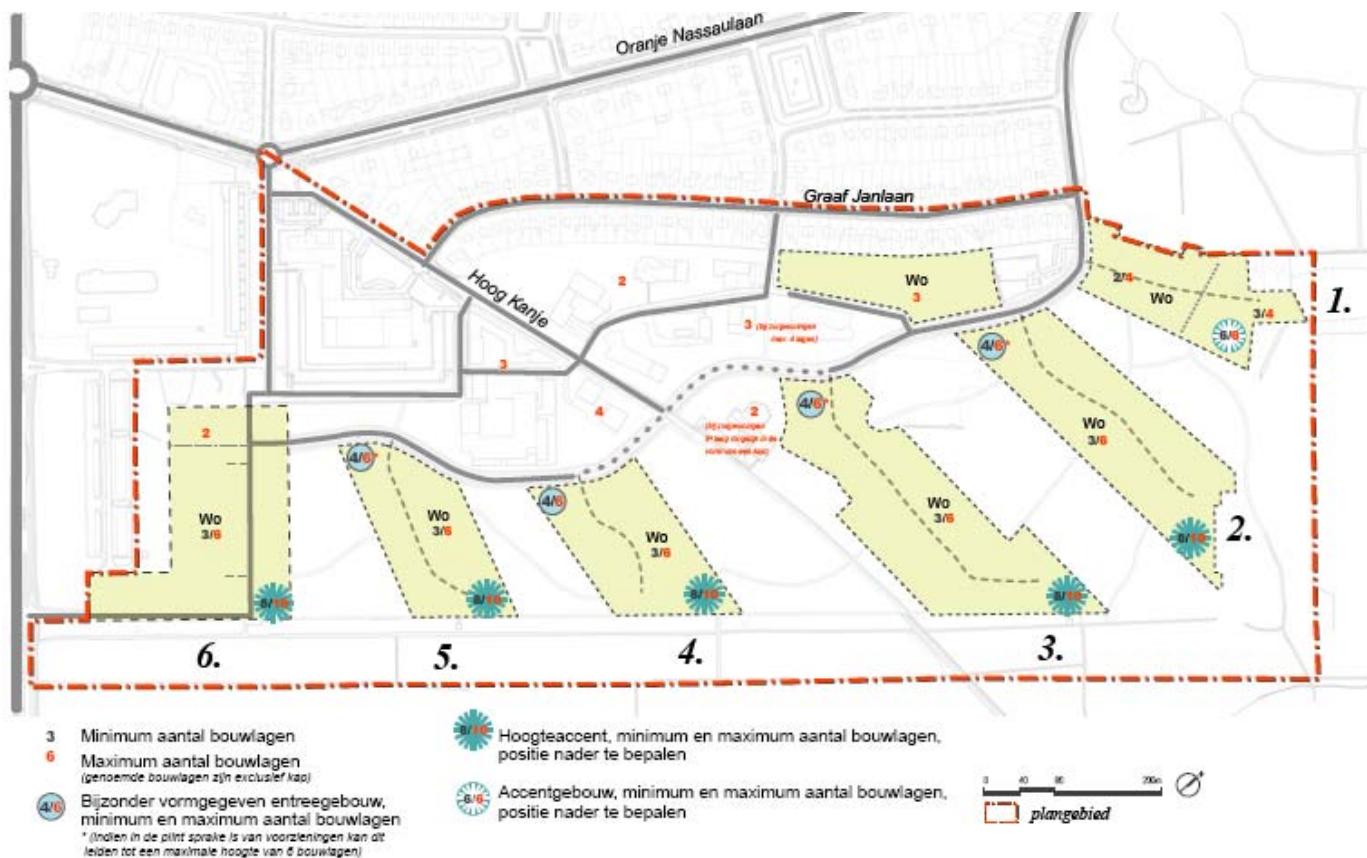
- De toevoeging van een multifunctionele accommodatie en eventueel een fysieke plek voor een brede school, zorgvoorzieningen, een mogelijke kinderboerderij, speeltuinvereniging etc. versterkt deze zone.
- Het karakter van de huidige scholenzone (paviljoenachtige gebouwen onderling gescheiden door bos) blijft behouden. De toevoeging van nieuwe gebouwen, op dezelfde wijze gepositioneerd, versterkt de open en bosachtige uitstraling van deze zone.
- Mogelijkheid om in de voorzieningszone een kleinschalig paviljoenachtig woongebouw toe te voegen.
- Doortrekken van het 'scholenlaantje' zorgt voor een betere verbinding met de VMBO-school Christelijk College Zeist.
- Oriëntatie van de bestaande en nieuwe pleintjes bij de gebouwen op het 'scholenlaantje', voor zover dit nog niet het geval is.

Bouwhoogten (exclusief kap)

- De algemene bouwhoogte voor de scheggen is 3 tot 6 bouwlagen.
- Om samenhang tussen verschillende scheggen te creëren ligt aan het eind van iedere scheg een hoger gebouw met maximaal 10 woonlagen. Uitzondering hierop is de eerste scheg waar het hogere gebouw zes woonlagen heeft.
- De bebouwing aan het einde van de scheg (met uitzondering van scheg 6) wordt losser vormgegeven zodat een overgang naar het bos ontstaat.
- Aan begin van de scheggen staat een bijzonder (vormgegeven) gebouw dat de herkenbaarheid en identiteit van de scheg versterkt voor zowel bewoners als bezoekers.
- Het bijzonder (vormgegeven) gebouw heeft een bouwhoogte van 4 tot 6 bouwlagen. De zesde bouwlaag is alleen toegestaan wanneer op de begane grond een voorziening zit.
- In de voorzieningszone is de bouwhoogte maximaal 3 lagen, met uitzondering van het complex zorgwoningen bij de multifunctionele accommodatie waar maximaal 4 bouwlagen is toegestaan. Andere uitzonderingen zijn het gebied achter de Graaf Janlaan en de locatie van de Christus Verrijzeniskerk. Voor het gebied bij de Graaf Janlaan geldt dat de

bouwhoogte voor voorzieningen en woongebouwen die binnen de voorzieningenzone vallen maximaal 2 lagen is. Voor de locatie van de kerk is 2 lagen ook de maximale bouwhoogte.

- In de zesde scheg is de bouwhoogte voor het gedeelte van de woningen rondom het boswachtershuisje maximaal 2 woonlagen.



Bouwhoogten in Kerckebosch (bron: Masterplan Kerckebosch)

Verkeersstructuur en parkeren

De belangrijkste eisen die door de gemeente Zeist worden gesteld aan het verkeer en parkeren in Kerckebosch zijn:

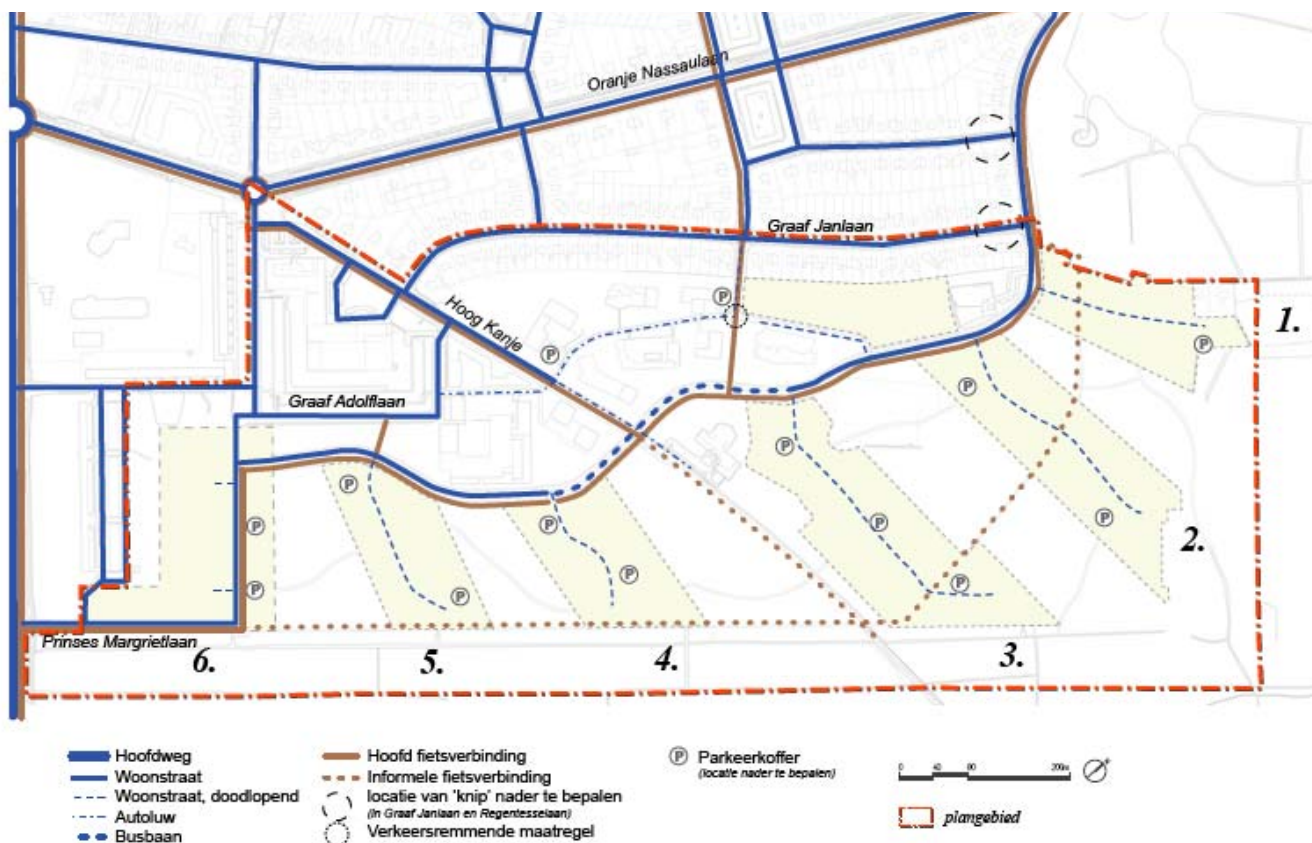
- De overlast van het gemotoriseerde verkeer in het gebied moet tot een minimum beperkt worden.
- Doorgaand autoverkeer door de wijk is niet mogelijk.
- De routes moeten bijdragen aan de beleving van het bosachtige karakter van de wijk.
- De fietsroutes moeten comfortabel en aantrekkelijk zijn zodat het gebruik maken van de fiets wordt gestimuleerd en de sociale- en verkeersveiligheid naar scholen en voorzieningen is gewaarborgd.
- Naar het centrumgebied, station Driebergen-Zeist en overstappunten van het openbaar busvervoer is een goede openbaar vervoersverbinding mogelijk.

- Parkeren gebeurt grotendeels onder gebouwde voorzieningen en is sociaal veilig. Het parkeergedrag is het gevolg van de inrichting van de fysieke buitenruimte en de kwaliteit van de gebouwde parkeervoorzieningen.

Voor de verkeersstructuur en parkeren in Kerckebosch gelden bij de herontwikkeling de volgende uitgangspunten.

Auto

- Er komt een centrale weg ter ontsluiting van de scheggen, die de bestaande Prinses Margrietlaan vervangt. Deze krijgt het kenmerkende Zeister Profiel met laanbeplanting
- In de centrale ontsluitingsweg wordt voor het autoverkeer een knip gemaakt. Doorgaand busverkeer is wel mogelijk. Dit uitgangspunt is inmiddels gewijzigd; onderstaand wordt hier verder op ingegaan.
- Doodlopende woonstraten ontsluiten de scheg.
- Doortrekking van het 'scholenlaantje' tot aan de Graaf Adolflaan wat de ruimtelijke structuur van het scholengebied verstrekt. Dit gebied is autoluw.
- De Graaf Janlaan wordt, in overleg met de bewoners, geheel of gedeeltelijk afgesloten voor doorgaand verkeer. Dit uitgangspunt is inmiddels gewijzigd; onderstaand wordt hier verder op ingegaan.



Verkeersstructuur in Kerckebosch (bron: Masterplan Kerckebosch)

Fiets

- Er komt een fietspad langs de centrale ontsluitingsweg, die voor fietsers uit de wijk en delen van Zeist daarachter, de nieuwe hoofdfietsroute wordt naar het OV knooppunt Driebergen-Zeist.
- Transformatie van Hoog Kanje tot voet- en fietspad (m.u.v. gemotoriseerd bestemmingsverkeer).
- Een informeel en onverlicht fietspad verbindt de scheggen en vormt tevens een tweede verbinding tussen Arnhemse Bovenweg en Oranje Nassaulaan.
- Er komt een nieuw fietspad dat de Graaf Janlaan, het 'scholenlaantje' en het fietspad langs de centrale ontsluitingsweg met elkaar verbindt. Dit fietspad is de doortrekking van een van de hoofdfietsroutes in Zeist.
- Er komen voorzieningen voor fietsverkeer om de Oranje Nassaulaan veilig over te kunnen steken.

Parkeren

- Bewoners parkeren hun auto in de scheggen halfverdiept onder de nieuwe bebouwing.
- Bezoekers parkeren hun auto binnen de scheggen in zogenaamde parkeerkofters. Deze parkeergebieden liggen verspreid en hoofdzakelijk aan het begin en het eind van de scheg.
- Om het 'scholenlaantje' zoveel mogelijk te ontzien van autoverkeer komen er rondom Hoog Kanje, aan het begin van de scholenzone twee algemene parkeerruimtes of parkeerplekken met voldoende plaatsen.
- Voldoende parkeerplaatsen bij de voorzieningen.
- In de woonstraten van de scheggen komt er naast de rijbaan voldoende ruimte voor hulp- en servicediensten. Een nadere uitwerking hiervan volgt bij het opstellen van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
- Voldoende en vanaf straatniveau toegankelijke fietsparkeerplaatsen en stallingen bij woningen en voorzieningen.

In verkeersonderzoek door XTNT¹ is gekeken of er verkeersproblemen ontstaan als er nog eens 542 woningen bijkomen en een beperkte uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk is (met bijbehorende verkeersbewegingen). Daarbij is onder meer geconstateerd dat er bij het begin en het uitgaan van de scholen een drukke en chaotische verkeerssituatie bestaat op Hoog Kanje, ter hoogte van het 'Scholenlaantje' en het winkelcentrum. Er is dan een piek van woon-/werkverkeer, verkeer van en naar de scholen, en tegelijkertijd is er bevoorradingsverkeer van het winkelcentrum. Die problemen worden volgens het verkeersonderzoek vooral veroorzaakt omdat het verkeer op die tijdstippen niet kan doorstromen. Auto's worden op de weg, op de stoep het fietspad en in de bermen stilgezet en geparkeerd om kinderen te brengen en halen, waardoor het verkeer wordt geblokkeerd. Vervolgens moet er bij het weggrijden ook nog eens 'straatje worden gekeerd', waardoor het andere verkeer opnieuw wordt geblokkeerd, omdat er geen logische doorgaande route is. XTNT concludeerde

¹ XTNT Experts in Traffic and Transport, 'Verkeerskundige opinie op Masterplan Kerckebosch'

hier dat in de uitwerking van het bestemmingsplan zorgvuldige detaillering van deze verkeersruimte noodzakelijk is. Zij geven daarbij aan dat:

- gezorgd moet worden dat er rondom het scholengebied goed aangegeven, logische doorgaande routes en keermogelijkheden zijn; (ter voorkoming van 'straatje keren');
- goede 'kiss&ride'- en parkeervoorzieningen langs Hoog Kanje ingericht moeten worden ter hoogte van het winkelcentrum en het scholenlaantje. Ook op drukke momenten kan het verkeer dan blijven doorstromen en ontstaan er minder gevaarlijke situaties door ongeduldige automobilisten.
- een zoveel mogelijk autovrij scholenlaantje (Graaf Lodewijklaan) ingericht als schoolplein;

Om die voorzieningen mogelijk te maken is het bestemmingsplan aangepast. Als eerste is de Verkeersbestemming langs Hoog Kanje in het bestemmingsplan verbreed om de aanleg van K&R-voorzieningen en parkeerplaatsen mogelijk te maken. Het Scholenlaantje zelf is uit de verkeersbestemming gehaald en heeft in het bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk gekregen (zonder gebouwen). Het scholenlaantje kan dan als groen 'schoolplein' worden ingericht met behoud van de bomen; wel toegankelijk voor langzaam verkeer, maar niet voor auto's. Voor de auto's zijn voldoende alternatieve routes beschikbaar.

Voor het haal- en brengverkeer naar de scholen zijn er de voorzieningen aan het begin en uiteinde van het scholenlaantje met logische doorgaande routes om die te bereiken. Want ook bij de aansluiting met de Waldeck Pyrmontlaan, zullen kiss&ride voorzieningen worden ingericht, zoveel mogelijk met behoud van de waardevolle bomen. Om voor een goede doorstroming te zorgen zal een doorgaande route worden gemaakt naar de 'Nieuw Kerckeboschlaan'² (via tweede deel Graaf Lodewijklaan). Op die manier hoeft het verkeer hier niet te keren om vervolgens twee keer de Graaf Janlaan te kruisen of te gebruiken.

Tot slot zou Hoog Kanje volgens het verkeersonderzoek, beter rechtstreeks op de rotonde op de Oranje Nassaulaan kunnen aansluiten in plaats van met de huidige afbuiging naar de Prinses Marijkelaan. Het bestemmingsplan hoeft daarvoor niet te worden aangepast omdat dit gebiedje al een verkeersbestemming heeft.

Met deze maatregelen en aanpassingen kan een aanzienlijke verbetering van de verkeersafwikkeling en parkeersituatie rond het winkelcentrum en het scholencluster worden bereikt. Volgens het verkeersonderzoek is op deze wijze een verantwoorde afwikkeling van het verkeer gewaarborgd, ook bij een toename van het verkeer als gevolg van de 542 extra woningen en de herstructurering van het winkelcentrum.

² Daarmee is de nieuwe ontsluitingsweg voor Kerckebosch bedoeld. Omdat er meer ontsluitingswegen in het gebied voorkomen, heeft deze weg in het verkeersonderzoek van XTNT de werktitel 'Nieuwe Kerckeboschlaan' gekregen. Die benaming zullen wij hier ook gebruiken. Met nadruk zij er op gewezen dat het niet meer dan een 'werktitel' is. De echte naam voor deze nieuwe weg is nog niet bekend.

Bij de (her)inrichting ten behoeve van deze maatregelen is het van groot belang om de waardevolle bomen zo veel mogelijk te sparen. De voorzieningen zullen zoveel mogelijk tussen het groen worden gesitueerd op een wijze die geen schade aan de bomen toebrengt. Verder is het bij de (her)inrichting van groot belang om er voor te zorgen dat de laanstructuur langs Hoog Kanje blijft behouden, en zelfs wordt versterkt. De aan te leggen K&R- en parkeervoorzieningen langs Hoog Kanje mogen de bestaande laanstructuur niet om zeep helpen en moeten zorgvuldig worden ingepast. De laanstructuur kan bovendien worden versterkt door hem door te trekken, voor het winkelcentrum langs tot aan de rotonde. Op die wijze ontstaat een groene en statige entree van de wijk.

In het bestemmingsplan zijn daartoe waarborgen opgenomen door Hoog Kanje aan te duiden met 'landschappelijke waarden' in de vorm van een beeldbepalende laanstructuur. Daaraan gekoppeld is een verbod om zonder aanlegvergunning te kappen in de laanstructuur. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend als verzekerd is dat het voortbestaan van de laanstructuur ondanks de kap niet wordt bedreigd. Daar komt bij dat ook deze herinrichting onder de werking van de bomenverordening valt. Dat betekent dat alleen mag worden gekapt met een kapvergunning en na compensatie.

'Zonder knips'

Hiervoor is het verkeersonderzoek van XTNT al herhaaldelijk aangehaald. Het verkeersonderzoek is dan ook als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen. In het verkeersonderzoek is bekeken wat de gevolgen zijn van één of meer 'knippen' in het middengebied van Kerckebosch voor de afwikkeling van het verkeer in de wijk. Uit de verkeersmodellen is naar voren gekomen dat 'Kerckebosch zonder knips' de meeste voordelen heeft. Het verkeer kan dan zijn eigen weg zoeken en daarbij is de verwachting dat vanuit het meeste verkeer van het vernieuwde Kerckebosch via de 'Nieuwe Kerckeboschlaan' zal rijden (de Prinses Margrietlaan is er immers niet meer). Daarnaast zal ook het verkeer op de Oranje Nassaulaan en Hoog Kanje toenemen. Beide wegen hebben echter ruim voldoende capaciteit om dat te verwerken. Een goede inrichting en voldoende voorzieningen moeten de verkeersveiligheid waarborgen.

Zonder 'knips' zal het verkeer op de Graaf Janlaan niet of nauwelijks toenemen. Het verkeer van het vernieuwde Kerckebosch zal vooral via de 'Nieuwe Kerckeboschlaan' en Hoog Kanje rijden of net als nu via de Oranje Nassaulaan blijven rijden. Op de Irenelaan, de Sophialaan en de Prinses Marijkelaan zal er slechts sprake zijn van een zeer beperkte toename van het verkeer. Zie ook onder sluipverkeer.

Gezien het bovenstaande is het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van Kerckebosch dat er geen 'knips' in Kerckebosch worden gerealiseerd.

Ontsluiting van de wijk

'Zonder knips' blijven de ontsluitingen van de wijk op de Arnhemse Bovenweg en het kruispunt Oranje Nassaulaan-Prinses Irenelaan-Jagerssingel bereikbaar. Ook in de drukste spitsuren en met het extra verkeer van de nieuwe woningen en geherstructureerde winkelcentrum, zal de capaciteit van deze kruisingen voldoende zijn om het verkeer te verwerken.

Verder zal de ontsluiting via de 'Nieuwe Kerckeboschlaan', Prinses Marijkelaan naar de Arnhemse Bovenweg zodanig worden vormgegeven en ingericht dat het verkeer als het ware rechtstreeks naar de Arnhemse Bovenweg wordt geleid.

Sluipverkeer

Er is geen reden om aan te nemen dat het sluipverkeer (=verkeer dat tussen A12 en A28 rijdt en dus geen herkomst of bestemming heeft binnen de wijk) door de aanleg van de 'Nieuwe Kerckeboschlaan' 'zonder knips' zal toenemen. De slingerende weg zal zodanig worden ingericht dat een snelheid van 30 km als het ware wordt afgedwongen. De maatregelen in de Oranje Nassaulaan hebben laten zien dat het sluipverkeer effectief kan worden geweerd. Ook de overige wegen, zoals de Graaf Janlaan, zijn voor het sluipverkeer niet aantrekkelijk genoeg omdat daarop niet voldoende kan worden doorgereden. Zonder knips ontstaat er tevens geen sluipverkeer op de omliggende woonstraten.

Verkeersveiligheid

Hiervoor is al beschreven dat met name de verkeersveiligheid op Hoog Kanje (vanaf de rotonde Oranje Nassaulaan tot aan het scholenlaantje) extra aandacht behoeft. In het bestemmingsplan zijn daartoe inrichtingsmogelijkheden opgenomen die samen met de omwonenden zullen worden uitgewerkt. Elders in de wijk zijn als gevolg van het 'extra verkeer' vanwege het vernieuwde Kerckebosch geen onveilige situaties te verwachten. De wegen hebben ruim voldoende capaciteit en hier doen zich geen 'haal en breng' situaties voor zoals op Hoog Kanje. Daarbij is de verkeersveiligheid een aandachtspunt dat in op detailniveau wordt uitgewerkt na vaststelling van het bestemmingsplan. In het advies van XTNT zijn hiervoor uitgangspunten beschreven.

Winkelcentrum

Ook de bereikbaarheid en bevoorrading van het winkelcentrum is een aandachtspunt. Hiervoor is al beschreven dat de bereikbaarheid kan worden verbeterd door Hoog Kanje rechtstreeks, zonder afbuiging, te laten aansluiten op de rotonde van de Oranje Nassaulaan. Bij de herstructurering van het winkelcentrum zal ook de bevoorrading worden aangepakt. In de wijzigingsvoorwaarden voor de herstructurering van het winkelcentrum is daartoe opgenomen, dat er bij de uitwerking ruimte moet worden gereserveerd voor de bevoorrading van het winkelcentrum.

Groenstructuur

Voor het bos in het nieuwe Kerckebosch zijn in het Masterplan drie doelstellingen geformuleerd.

De eerste doelstelling is dat de bosbeleving voor de bewoners zo optimaal mogelijk moet zijn. Dit betekent voor de bewoners dat zij in het groen wonen en direct contact met de natuur hebben, doordat de meeste woningen uitzicht op het bos hebben, bewoners vanuit de scheggen zo het bos in kunnen lopen en het bos voor veel woningen ook de 'tuin' is. De kwaliteit van het bos met tegemoet komen aan bosbeleving van de bewoners middels voldoende visuele afwisseling, kleinschalige bosplekken, inheemse soorten, wild plantverband, juiste soorten ondergroei, etc.

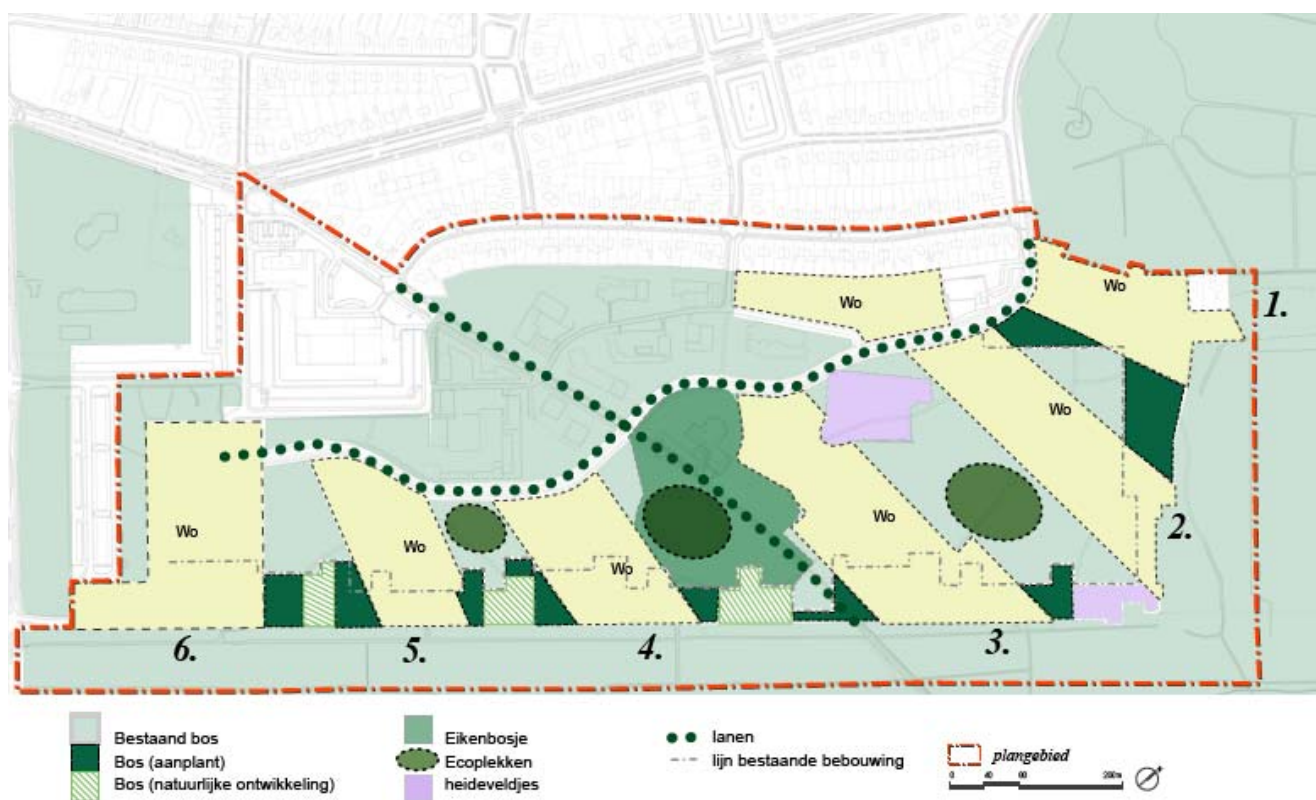
De tweede doelstelling is dat de kwaliteit van het bestaande en nieuw aan te planten bos moet worden versterkt. Door de toepassing van de scheggen en door inrichting en beheer van de boswiggen zal een betere ecologische verbinding tussen Kerckebosch en de natuur in de omgeving ontstaan. Hierdoor zal de kwaliteit van het bos vooruit gaan, aangezien de uitwisseling van soorten makkelijker kan plaatsvinden. De invulling van de open delen, waar de huidige flats zijn aan de Prinses Irenelaan en Prinses Margrietlaan, het verdwijnen van deze lanen en het toekomstige beheer van de boswiggen van Kerckebosch zijn erop gericht aan te sluiten bij de gemengde bossen en heidevelden van Heidestein. Het bos in de wiggen zal wel afwisselender worden dan de uitgestrekte bossen in de omgeving. Kenmerkend voor de bossen in de wiggen is de kleinschaligheid, waarbij de uitgangssituatie bepaald wordt door het aanwezige bos. Hierop wordt een nieuw bostype doorontwikkeld. Hierbij wordt gestreefd naar variatie in biodiversiteit en beleving door open plekken in het bos. Het beheer is erop gericht om een evenwichtige bosopbouw te laten ontstaan met een bomen-, struik- en kruidenlaag. De boswiggen kunnen grotendeels als multifunctioneel worden beschouwd: het heeft zowel een natuur- als uitlooppunt. Vanwege de hoge recreatieve druk komt natuurbos niet voor, maar naar verwachting kunnen in zogenoemde verborgen ecoplekken wel hoge ecologische waarden gerealiseerd worden. De boswiggen zijn te smal voor verder zonering, maar door de aanleg van halfverharde paden kan het gebruik van het bos qua toegankelijkheid enigszins gestuurd worden. Op natuurwaarde kan vooral gestuurd worden door de samenstelling van het bos. Welke effecten dat heeft qua fauna in het bos is lastig voorspelbaar vanwege de afhankelijkheid van factoren als de leeftijdsopbouw en gebruiksdruk van het bos. De ecoplekken worden afgescheiden door een wal van stobben, kaphout en takken van te kappen bos, waardoor een afscheiding en kleinschalige verblijfsplek voor kleine fauna, schimmels, planten, etc. ontstaat.

De derde doelstelling is het terugbrengen van de ecologische verbinding met landgoed Heidestein. Aan de basis van het Masterplan ligt het scheggenmodel waardoor woonbuurten als het ware het bos insteken en boswiggen de wijk ingaan. De boswiggen vormen daarmee uitlopers van het naastgelegen bos van landgoed Heidestein. De groene kwaliteit van de bossen van Heidestein is gelegen in de afwisseling van uitgestrekte naald- en gemengde bossen, heidevelden en stuifzanden. Door de scheggenstructuur kan Heidestein als brongebied voor flora- en fauna functioneren voor het bos in de wiggen.

Voor het kappen van bomen ten behoeve van de nieuwe woonscheggen is de gemeentelijke bomenverordening van toepassing. Op grond van deze verordening is compensatie van een deel van de te kappen bomen nodig. Deze compensatie komt concreet aan de orde bij de verlening van de kapvergunning(en). Uitgangspunt is dat de te kappen bomen in beginsel binnen het plangebied worden gecompenseerd. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan zal op een andere wijze (bijvoorbeeld financieel) worden gecompenseerd.

Voor de groenstructuur in Kerckebosch gelden voor de herontwikkeling de volgende uitgangspunten.

- De boswiggen versterken de bosachtige uitstraling van de scheggen.
- De boswiggen bestaan deels uit bestaand bos en heide, deels uit nieuwe aanplant (bos, heide en ander groen) en deels uit nieuw aan te leggen ecoplekken.
- Behoud van het bestaande eikenbos (rondom Christus Verrijzeniskerk).
- Waardevolle bomen blijven zoveel mogelijk behouden.
- Behoud van het bestaande heideveld
- In de noordoosthoek van het plangebied komt een nieuw heideveld zodat er een betere relatie ontstaat tussen de bestaande heidevelden binnen en buiten het gebied (Heidestein).
- Uitvoering van de centrale ontsluitingsweg in Zeister Profiel met formele laanbeplanting.



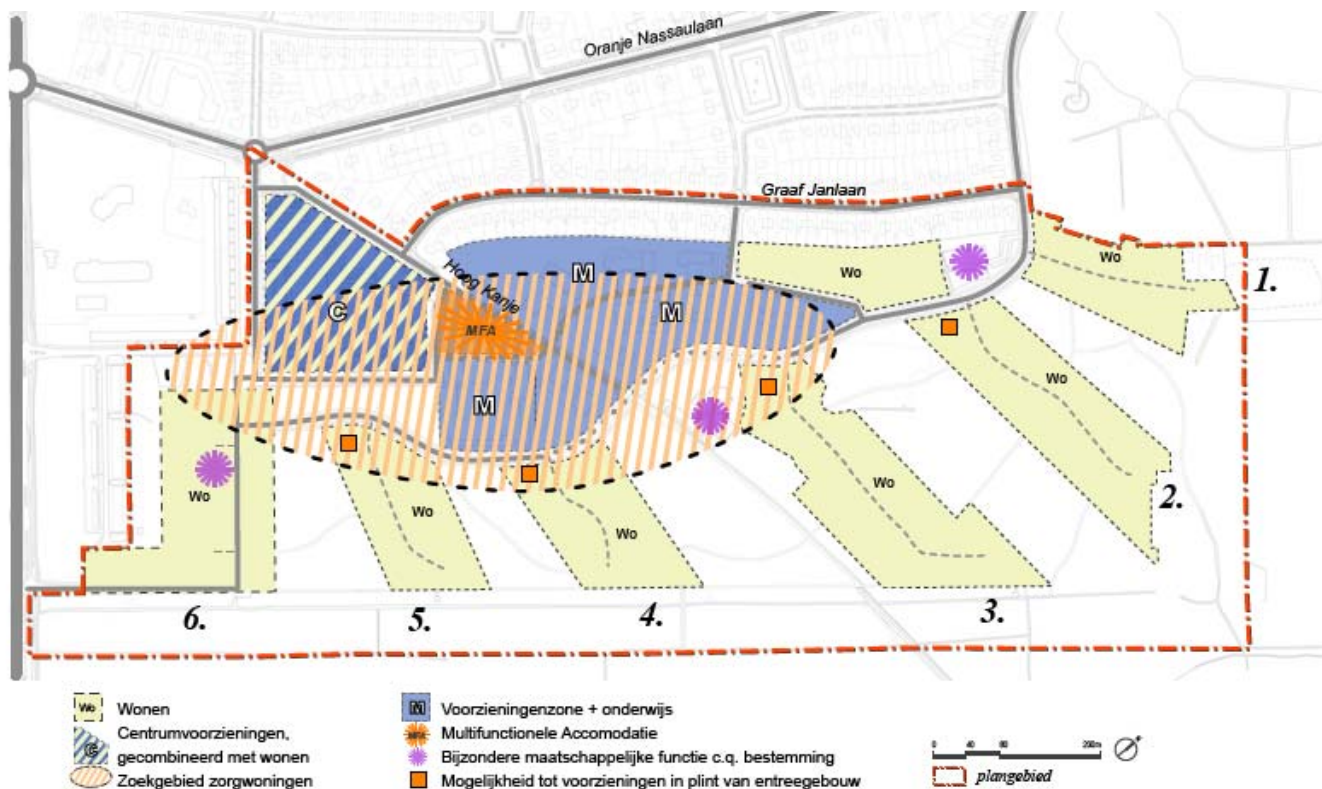
Groenstructuur in Kerckebosch (bron: Masterplan Kerckebosch)

- Langs de woonstraat in iedere scheg komen nieuwe bomen.
- Groene omzoming van parkeervoorzieningen voor bezoekers in de scheggen.
- In de voorzieningenzone liggen de paviljoenachtige gebouwen in het bos.

Functionele structuur

De dominante functie in Kerckebosch wordt na de herstructurering wonen. Daarnaast komen er op loop- en fietsafstand voorzieningen. Deze maken van Kerckebosch, in combinatie met een gedifferentieerd woningaanbod en een goed toegankelijk openbaar gebied een levensloop geschikte wijk. Bij de herontwikkeling van Kerckebosch gelden voor de functionele structuur de volgende uitgangspunten.

- De bebouwde scheggen krijgen een woonbestemming.
- Ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, leefomgeving en wijk economie zijn hierop in beperkte mate uitzonderingen mogelijk (bijvoorbeeld werken aan huis, wellness, etc.).
- Rondom Hoog Kanje, tussen de scheggen en de bestaande bebouwing aan de Graaf Janlaan, ligt een voorzieningenzone. Onder andere de scholenzone, het winkelcentrum, een multifunctionele accommodatie, het wijkloophuis, de speeltuinvereniging en andere maatschappelijke voorzieningen maken hier deel van uit.
- De scholenzone blijft gehandhaafd en wordt in functie en ruimtelijke structuur (paviljoenachtige bebouwing) versterkt.
- Een multifunctionele accommodatie krijgt een plek aan Hoog Kanje, tussen het scholengebied en het wijkcentrum.



Functionele structuur in Kerckebosch (bron: Masterplan Kerckebosch)

- Het bestaande winkelcentrum krijgt door de schakeling met de multifunctionele accommodatie en het scholengebied een betere aansluiting met de wijk.
- Rondom het winkelcentrum en de multifunctionele accommodatie komen zorgwoningen, die een goede verbinding hebben met de omliggende voorzieningen.
- Het gebouw van de Christus Verrijzeniskerk blijft vooralsnog bestaan en behoudt de functie van bijzonder maatschappelijke voorziening.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit 1250 woningen verdeeld in huur- en koopwoningen en specifieke zorg- en seniorenwoningen. Aan het programma ligt woonwensenonderzoek van Labyrint uit 2005 en 2008 ten grondslag. Belangrijk uitgangspunt is dat er een levensloopgeschikte wijk tot stand komt. In het Masterplan is een mogelijke verdeling van het bouwprogramma opgenomen. De verdeling kan wijzen naar gelang de marktomstandigheden veranderen, binnen de vastgelegde randvoorwaarden. Onderstaand is de mogelijke verdeling opgenomen. Binnen de scheggen is gestreefd naar een ruime mate van differentiatie in woningtypen qua prijscategorie, vorm van eigendom en bouwtypologie. In de basis gaat het om totaal 1250 woningen, 638 sociale huurwoningen, 197 goedkope koopwoningen, uitgangspunt is 1/3 grondgebonden en 2/3 gestapeld en de realisatie van maximaal 65 specifieke zorgwoningen.

type	categorie	Buurt 1	Buurt 2	Buurt 3	Buurt 4	Buurt 5	Buurt 6	
<i>buurten zijn genummerd van oost naar west</i>								
app	k duur	68	45	0	0	0	0	113
app	k mid duur	0	87	58	24	0	0	169
app	k goedkoop	0	0	0	40	36	41	117
app	huur	0	0	133	103	16	141	393
app	zorgwoning	0	0	0	20	26	0	46
benedenwon	huur	0	0	37	32	18	39	126
		68	132	228	219	96	221	964 totaal app
egw	k duur	28	17	26	0	0	0	71
egw	k mid duur	0	0	28	30	4	0	62
egw	k goedkoop	0	0	0	0	68	12	80
egw	huur	0	0	22	17	0	34	73
		28	17	76	47	72	46	286 totaal egw
		96	149	304	266	168	267	1250 totaal won

Mogelijke verdeling van het woningbouwprogramma (bron: Masterplan)

De woningbouw in Kerckebosch en het toevoegen van 542 extra woningen past binnen de doelstellingen van het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie. In deze visie wordt ingezet op het toevoegen van 3.000 woningen aan de woningvoorraad tot 2020 (200 per jaar). Dit zijn dus

extra woningen, bovenop sloop-nieuwbouw. Het toevoegen van de woningen dient diverse volkshuisvestelijke doelen en belangen, waaronder het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort, het realiseren van meer keuzevrijheid op de woningmarkt, het ontwikkelen van een betaalbare en bereikbare woningvoorraad en het creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

Kerckebosch maakt deel uit van de wijk Zeist-Oost. In deze wijk is in 2005 het project "Zorgeloos wonen in Zeist-Oost" gestart. Hiertoe ondertekenden de provincie Utrecht en de gemeente Zeist in 2005 een intentieverklaring, waarin zij uitspraken dat partijen door middel van een gezamenlijke inspanning en in goede samenwerking met elkaar en andere partijen zich willen inzetten om de totstandkoming van de levensloopbestendige wijk Zeist-Oost te bewerkstelligen. Het is een vernieuwend project om vergaande vermaatschappelijking van de zorg vorm te geven.

Aan het project "Zorgeloos wonen in Zeist-Oost" nemen diverse zorginstellingen en welzijnsorganisaties, woningcorporatie De Seyster Veste, de gemeente Zeist en de provincie Utrecht deel. Deze partijen hebben het Visiedocument 'Op naar zorgeloos wonen in 2015' opgesteld. Doelstelling van het project is om vanuit de bestaande vraag van bewoners van Zeist-Oost en op basis van maatschappelijke trends te komen tot een levensloopbestendige wijk waar een innovatief geïntegreerd diensten- en voorzieningenaanbod is; een aanbod van woningen dat past bij de vraag of aanpasbaar is aan de vraag, en een woonomgeving die voldoet aan de behoefte van de bewoners. Een deel van het intramurale verzorgingsaanbod in Zeist-Oost wordt afgebouwd en omgezet in een extramuraal aanbod en een aanbod van kleinschalige voorzieningen. Tevens ontstaan hierdoor ontwikkelmogelijkheden voor andere niet-zorggerelateerde woonvormen en voorzieningen.

Op 17 juni 2009 ondertekenden de provincie Utrecht en de gemeente Zeist de Prestatieovereenkomst Zorgeloos wonen Zeist-Oost. Dit is een prestatieovereenkomst tussen de provincie Utrecht en de gemeente Zeist voor de provinciale stimuleringsbijdrage aan het realiseren van een levensloopbestendig Zeist-Oost.

Kerckebosch speelt een belangrijke rol in de uitvoering van het project "Zorgeloos wonen in Zeist-Oost". De vernieuwing van Kerckebosch zorgt immers voor nieuwbouw. Hierdoor kunnen er mogelijkheden worden gerealiseerd voor wonen en woonomgeving, zoals:

- verschillende typen woningen realiseren;
- nieuwe kleinschalige woonvormen ontwikkelen gericht op zo lang mogelijk zelfstandig wonen van mensen met zorgbehoefte;
- woningtypen positioneren in relatie tot voorzieningen en tot het mixen en/of clusteren van doelgroepen/leefstijlen;
- levensloopbestendige woningen realiseren (aanpasbaar, rolstoeltoegankelijk en/of -toegankelijk);
- de openbare ruimte verkeersveilig en sociaal veilig maken;

- voorzieningen goed bereikbaar en toegankelijk maken.

Fasering

De herstructurering van Kerckebosch zal gefaseerd plaatsvinden zodat huidige bewoners zo lang mogelijk in het gebied kunnen blijven wonen en bewoners geherhuisvest kunnen worden in Kerckebosch. Dit laatste kan door het realiseren van een gevarieerd bouwprogramma in de verschillende fases. De bedoeling is dat sloop en bouw gelijktijdig plaatsvinden. De sloop begint in het oosten van het plangebied en gaat verder met de klok mee tot aan de Arnhemse Bovenweg. De bouw van woningen gebeurt in eerste instantie verspreid door het plangebied en gaat vervolgens na de sloop van de eerste bebouwing in het oosten van het plangebied ook met de klok mee richting de Arnhemse Bovenweg. De bouw van de voorzieningen vindt gelijktijdig hieraan plaats.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Zoals gezegd zijn in het Masterplan hoofdlijnen en uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van Kerckebosch. Deze uitgangspunten zijn de basis voor de verdere detailuitwerking. Gelet hierop en op het feit dat inzichten en wensen gedurende de tijd kunnen veranderen, is er voor gekozen om voor het deelgebied Kerckebosch te werken met een globale bestemmingssystematiek. Deze systematiek legt wel de hoofduitgangspunten van de herontwikkeling vast, zoals de scheggenstructuur, maar laat tegelijkertijd ruimte om enige veranderingen bij de stedenbouwkundige invulling door te voeren.

De woonscheggen krijgen daarom de bestemming woongebied 1 of 2. Deze gronden zijn bestemd onder meer voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en groen- en speelvoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen. Binnen deze bestemmingen is vastgelegd hoeveel woningen er in totaal maximaal gebouwd mogen worden. Tevens is binnen de bestemming Woongebied 1 een bebouwingspercentage opgenomen om te voorkomen dat de scheggen geheel zouden worden volgebouwd. Verder is binnen deze bestemming opgenomen wat het maximaal aantal bouwlagen en de goothoogte van de op te richten bebouwing mag zijn. Deze hoogten sluiten aan op de hoogten die het Masterplan hanteert. Voor de goothoogte is de hoogte in bouwlagen die is opgenomen in het Masterplan vertaald in een goothoogte in meters (uitgangspunt is dat een bouwlaag een hoogte heeft van 3,20 m) en is daar 1,5 meter bij opgeteld voor de halfverdiepte parkeervoorzieningen. De hoogteaccenten aan einde van de scheggen zijn op de plankaart apart aangeduid met een maximale goothoogte en aantal bouwlagen. Verder zijn nadere bouwregels opgenomen. Aan het begin van scheg 2 t/m 6 is de plankaart van de aanduiding dienstverlening voorzien, zodat er voorzieningen in de plint van de entreegebouwen gevestigd kunnen worden. De scheggen 3 t/m 6 hebben deels een aanduiding voor zorgwoningen gekregen, zodat de realisatie van zorgwoningen hier mogelijk is.

De vrije kavels tegen Hoge Dennen aan krijgen de bestemming woongebied 2. Vastgelegd is dat hier vrijstaande woningen mogen komen. De maximale goot-

en bouwhoogte voor de kavels is opgenomen op de plankaart en afgestemd op de nabij gelegen woningen van Hoge Dennen, te weten een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Langs de achterzijde van deze kavels is een strook opgenomen van circa 15 meter breed met de bestemming tuin, met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-bos'. De aanduiding is opgenomen voor de handhaving van het boskarakter. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en geldt ook een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden. De strook zorgt voor een groene buffer tussen de woningen in Hoge Dennen en de nieuwe woningen. Aan de voorzijde van de kavels is ook een strook opgenomen met de bestemming tuin. De vrije kavels in de 1^e scheg krijgen ook de bestemming woongebied 2 en tevens de bestemming tuin. In de bouwregels is opgenomen dat de woningen minimaal 2,75 m van de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd, tenzij de kavel aan de zijkant aan openbaar gebied grenst (ontsluitingswegen hieronder begrepen), dan moet de afstand tussen de perceelsgrens en de woning aan die zijde minimaal 5 meter bedragen. Voor de vrije kavels is in planregels een maximaal te bebouwen oppervlakte bepaald: 200 m². Verder gelden regels voor bijgebouwen en beroep- en bedrijf aan huis. Bijgebouwen moeten onder meer minimaal 7,5 achter de voorgevellijn worden gesitueerd. De regels voor beroep- en bedrijf aan huis sluiten aan op de regels voor het deelgebied Hoge Dennen. In de 1^e scheg is tevens een verkeersbestemming opgenomen om de ontsluitingsweg te duiden.

Vanwege de onzekere economische situatie is voor de bestemming woongebied 2 een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om naast vrijstaande woningen, ook twee-onder-een-kappers of drie-aan-een-gebouwde-woningen te realiseren. Een dergelijke ontheffing kan alleen worden verleend als is aangetoond dat vrije kavels niet kunnen worden verkocht en het totale aantal te bouwen woningen in Kerckebosch daardoor niet boven de 1.250 uitkomt.

De boswiggen krijgen de bestemming bos. Hierbinnen zijn geen gebouwen mogelijk. Het bestaande heideveldje moet behouden blijven en herbergt specifieke natuurwaarden, waardoor deze de bestemming Natuur heeft gekregen. De verkeersstructuur buiten de scheggen krijgt de bestemming verkeer. Binnen deze bestemming is enige flexibiliteit aanwezig om de verkeersstructuur in te richten.

De voorzieningen krijgen de bestemming maatschappelijk. Dit is een brede bestemming waarbinnen meerdere gebruiksvormen mogelijk zijn, zodat multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk is. Voor het oprichten van gebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. Uitbreiding van de bebouwing mag alleen binnen deze vlakken plaatsvinden. Hierbij geldt tevens een maximale bouwhoogte die op de plankaart is opgenomen. In de gevallen waar het wenselijk is, is een bebouwingspercentage vastgelegd, zodat het bouwvlak niet geheel vol kan worden gebouwd. Dit percentage maakt de uitbreidingen van de voorzieningen mogelijk die het Masterplan voorstaat. Om voldoende afstand tussen de maatschappelijke voorzieningen in de voorzieningszone en omliggende functies te behouden is de bestemming groen rondom de vlakken van de voorzieningen

opgenomen. Het 'schoolplein' van het scholencluster heeft tevens een aanduiding 'bos' gekregen. Hierdoor kan het boskarakter hier behouden blijven en mag er geen kaal en verhard schoolplein worden aangelegd. Voor diverse aanlegwerkzaamheden geldt daarom een aanlegvergunningplicht. Een vergunning kan alleen worden verleend als de instandhouding van het boskarakter is verzekerd.

In het plandeel voor Kerckebosch zijn enkele wijzigingsbevoegdheden onder voorwaarden opgenomen. Deze zijn gelegen binnen het voorzieningengebied. Deze wijzigingsbevoegdheden hangen o.a. samen met het gegeven dat bebouwing die oorspronkelijk buiten de rode contour gepland was (op de uiteinden van Scheg 1 en 2), nu binnen de rode contour gerealiseerd wordt. Ter plaatse van de wijzigingsgebieden kunnen onder voorwaarden woningen worden gerealiseerd.

Winkelcentrum Kerckebosch

Inleiding

Hoewel het winkelcentrum buiten het masterplan voor de vernieuwing van Kerckebosch ligt, wordt in het masterplan aangegeven dat het winkelcentrum net zoals nu, ook in de toekomst een belangrijke rol zal spelen als winkelvoorziening van de wijk. Gezien de ligging van het winkelcentrum, zal het voor veel bewoners en bezoekers het eerste beeld van Kerckebosch zijn. In de huidige situatie heeft deze hoek van het winkelcentrum weinig uitstraling en draagt niet bij aan de beeldvorming van entree tot de wijk. Nadere studie is dan ook nodig om de mogelijkheden ter verbetering van deze markante hoek te onderzoeken.

Het winkelcentrum is vormgegeven als twee 'haken'. Een haak is dichtgezet met kiosken, zodat er soort binnenplein ontstaat, terwijl de andere haak nog open is. De twee winkelhaken worden aan de zuid-oostzijde omringd door een grotere haak van woningen. De bevoorrading van de winkels vindt plaats aan de achterkant. Dit is positief, maar de bevoorradingsruimte is beperkt, aldus het Masterplan.

Volgens het Masterplan verdienen een aantal punten extra aandacht bij een mogelijke herontwikkeling van het winkelcentrum. Zo moeten mogelijkheden onderzocht worden hoe het winkelcentrum qua beeldvorming bij kan dragen aan het creëren van een herkenbare entree van Kerckebosch, moet bekeken worden hoe het winkelcentrum 'geopend' kan worden naar de entree van de wijk, moet bezien worden hoe het laden en lossen geoptimaliseerd kan worden en verdient het de voorkeur om het garagebedrijf uit te plaatsen. Verder is het wenselijk om de huidige 'haken' structuur te handhaven, onderzoek te doen naar het vergroten van de winkelvoorzieningen en verbeteren van de winkelconfiguratie en de bestaande woningen te vernieuwen als onderdeel van de opgave. Tot slot is een studie naar goede parkeervoorzieningen essentieel, omdat het winkelcentrum niet goed kan functioneren zonder toereikende parkeervoorzieningen en

omdat het sterk aan kwaliteit kan winnen als geparkeerde auto's zo min mogelijk het straatbeeld domineren.

Besloten is om naar aanleiding van de herstructurering van Kerckebosch ook het deelproject herontwikkeling winkelcentrum Kerckebosch snel op te gaan pakken. Daarbij wordt gekeken naar een mogelijke aankoop van het garagebedrijf en uitplaatsing naar de autoboulevard. In het kader van de visie op zorgeloos wonen in Zeist-Oost is de voorzieningszone, waaronder het winkelcentrum, het kloppende hart van de wijk waar zorgdiensten en welzijnsvoorzieningen gecombineerd kunnen worden met zorgwoningen en een verbeterd winkelaanbod. In overleg met winkeliers en andere betrokkenen wordt dit deelproject projectmatig uitgevoerd en is in de eerste plaats een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd om de mogelijkheden voor vernieuwing en uitbreiding te onderzoeken. De mogelijke verwerving van de garages biedt mogelijkheden tot vergroting van het aanbod in diensten en zorgwoningen en een opwaardering van het bestaande winkelcentrum.

Distributieplanologisch onderzoek

Ter voorbereiding op de vernieuwing van winkelcentrum Kerckebosch, heeft de gemeente door Seinpost Adviesbureau BV een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) laten uitvoeren. Hierin is onder meer de kwantitatieve marktruimte voor het winkelcentrum berekend en gekeken naar kwalitatieve aspecten van het winkelcentrum.

Uit de kwantitatieve berekening van de marktruimte blijkt dat door de verwachte bevolkingsontwikkeling in de wijk Kerckebosch er voldoende marktruimte is voor een uitbreiding van een supermarkt met maximaal ongeveer 1000 m² winkelvloeroppervlak (WVO). Aanbevolen wordt deze marktruimte volledig toe te wijzen aan een full service supermarkt. Hiermee heeft het winkelcentrum dan een sterke onderneming met een bij de doelgroepen passend aanbod. Er is blijkens het DPO geen marktruimte voor de toevoeging van een discountsupermarkt. Wel zou een discounter vanuit een ander winkelcentrum naar Kerckebosch kunnen verhuizen, maar dit gaan dan ten koste van de vitaliteit van de andere winkelgebieden en zal leiden tot extra parkeerdruk bij winkelcentrum Kerckebosch. Uit de berekening komt naar voren dat er slechts beperkte marktruimte is voor uitbreiding van versspeciaalzaken en voor specifiek niet-dagelijks aanbod, zoals kleding. Ook is een beperkte uitbreiding van winkelondersteunende daghoreca mogelijk. Voor de exacte berekeningen en berekenmethode wordt verwezen naar het DPO.

Uit het kwalitatieve onderzoek blijkt dat het winkelcentrum goed functioneert. De ondernemers kennen onder meer een licht stijgende omzet in de laatste 5 jaar. Belangrijke aandachtspunten zijn volgens zowel ondernemers als consumenten vooral het tekort aan parkeerplaatsen en de matige uitstraling, waardoor het ontbreekt aan 'sfeer' en 'gezelligheid' in het winkelcentrum. Het onroerend goed en het openbaar gebied zijn voldoende schoon, heel en veilig, maar kan aanzienlijk verbeteren met toepassing van hoogwaardiger materiaal en

bebouwing en herinrichting van de openbare ruimte. Bovenstaande aspecten blijken zowel uit de interviews met ondernemers als de consumentenenquête.

Het DPO geeft de volgende aanbevelingen voor het bestemmingsplan:

- Detailhandel: Toestaan van maximaal 3.500 m² WVO. Maximale grootte per onderneming: 300 m² WVO. Dit om samenvoeging van winkelunits te voorkomen en de kleinschaligheid van het winkelcentrum vast te houden. Eén vestiging toestaan van maximaal 2000 m² WVO (supermarkt).
- Persoonlijke dienstverlening (bijvoorbeeld kapper, nagelstudio, etc.): bestaande vestigingen (2) met één mogelijkheid uitbreiden.
- Zakelijke dienstverlening (bijvoorbeeld bankfiliaal, verzekeringskantoor, etc.): bestaande vestiging (1) met één mogelijkheid uitbreiden.
- Maatschappelijke en zorgvoorzieningen mogelijk maken, aantal vestigingen maximeren op 3.
- Horeca: naast bestaande vestigingen (3), één extra vestiging toestaan (alleen winkelondersteunende daghoreca). Terrasvoorziening mogelijk maken. Maximale grootte per onderneming: 200 m² WVO.
- Eventuele uitbreiding van de bebouwing voor bovengenoemde zorgvoorzieningen en horeca.
- Parkeerplaatsen: uitbreiden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het winkelcentrum krijgt in het bestemmingsplan een bestemming conform de bestaande situatie, aangezien de planontwikkeling voor de vernieuwing van het winkelcentrum nog onvoldoende is uitgekristalliseerd. Het huidige winkelcentrum heeft de bestemming Centrum. Deze bestemming voorziet in winkels en andere voorzieningen op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

Om de vernieuwing van het winkelcentrum mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat herstructurering van het winkelcentrum pas kan plaatsvinden na planwijziging. De planwijziging maakt het mogelijk om bestemmings- en bouwvlakgrenzen te wijzigen ten behoeve van de herstructurering. Aan de planwijziging zijn een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de bovengenoemde aanbevelingen uit het DPO. Hiervoor zijn de genoemde oppervlakten in WVO vertaald in oppervlakten in BVO (bedrijfsvloeroppervlak). Hierbij is uitgegaan van de stelregel die is opgenomen in het DPO dat het WVO gemiddeld 80% bedraagt van het BVO. Ook zijn er voorwaarden verbonden aan de planwijziging voor wat betreft het aantal woningen dat boven het winkelcentrum gerealiseerd kan worden (hetzelfde aantal als dat in de huidige situatie aanwezig is), de minimale oppervlakte van de woningen en dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal rekening gehouden worden met de in het Masterplan genoemde aandachtspunten voor herontwikkeling, die boven beschreven zijn.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft. Deze is grotendeels gebaseerd op de resultaten van milieuonderzoek dat de Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft uitgevoerd voor het plangebied in het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan. Dit milieuonderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Allereerst wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op Bedrijven en milieuzonering. Daarna komt in 5.3 de Wet geluidhinder aan de orde. Vervolgens gaat paragraaf 5.4 in op de Wet luchtkwaliteit waarna paragraaf 5.5 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 5.7 komen wateraspecten voor het voetlicht. In paragraaf 5.8 staat ecologie centraal en in paragraaf 5.9 worden de archeologische aspecten belicht. Paragraaf 5.10 gaat in op kabels en leidingen en tot slot wordt in 5.11 duurzaamheid behandeld.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Algemeen

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

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren, wat is bevestigd door diverse uitspraken van de Raad van State. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied zijn:

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

Tabel 5.1 Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *“Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”*

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het groene boekje aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Relatie met plangebied

In het plangebied is één vergunningplichtig bedrijf gelegen. Dit betreft drukkerij Kerckebosch aan de Julianalaan. Alle overige in het gebied gelegen bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit of vallen niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer. Voor Hoge Dennen-Kerckebosch wordt uitgegaan van het type gemengd gebied, vanwege de al aanwezige functiemenging. De Milieudienst heeft een inventarisatie gemaakt van de bestaande bedrijven in het plangebied en de daarbij behorende milieuzones op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De inventarisatie is te vinden in de bijlage. De in het gebied gelegen bedrijven vallen onder de milieucategorieën 1 en 2, met als grootste milieuzone 30 meter. Omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', mag één stap lager worden aangehouden en bedraagt de grootste milieuzone 10 meter.

De milieuzones van het groene boekje zijn van toepassing op nieuwe situaties. In het deelgebied Hoge Dennen zijn bij recht geen nieuwe ontwikkelingen – geen nieuwe bedrijvenlocaties en woningbouw – voorzien in het bestemmingsplan en wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Overigens zijn in het deelgebied Hoge Dennen al woningen gevestigd in de milieuzone van de bestaande bedrijven. In deze situaties dient de milieuvergunning te worden afgestemd op de aanwezigheid van deze woningen van derden.

De bestaande bedrijvigheid in Hoge Dennen wordt overeenkomstig de bestaande situatie bestemd. Concreet betekent dit dat ter plaatse van die bedrijven bij beëindiging of verplaatsing van de bedrijven alleen (soortgelijke) bedrijven in de laagste categorieën mogelijk worden gemaakt (categorie 1 en 2), zodat meer overlast voor de omgeving wordt voorkomen. Categorie 1 en 2 bedrijven zijn gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar in gemengd gebied, tussen en naast woningen. De categorie 1 en 2 bedrijven die toelaatbaar zijn, zijn opgenomen in een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen bij de planregels. Een nadere beschrijving hiervan is opgenomen in hoofdstuk 6.

Voor het deelgebied Kerckebosch betekent de milieuzonering op basis van het omgevingstype gemengd gebied dat de grootste milieuzone die moet worden

aangehouden 10 meter is. Dit betreft de afstand die moet worden aangehouden tussen de te bouwen woningen en het bestaande winkelcentrum, tussen de te bouwen woningen en de bestaande (en op sommige plaatsen uit te breiden) scholen en maatschappelijke voorzieningen en tussen de bestaande woningen van Hoge Dennen en de uit te breiden voorzieningen en scholen in Kerckebosch. Hieraan wordt voldaan. Ook bij de nadere uitwerking van de revitalisatie van het winkelcentrum Kerckebosch moet rekening worden gehouden met de milieuzones.

Na planwijziging is een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk op het perceel Oranje Nassaulaan 2. Het naastgelegen hotel heeft een milieuzone van 10 meter, maar omdat sprake is van een gemengd gebied kan één stap lager worden aangehouden: een afstand van 0 meter. Hieraan wordt voldaan. Overigens is in de bestaande situatie deze afstand ook al 0 meter, hetgeen betekent dat het bedrijf hierdoor niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt.

5.3 Wet geluidhinder

Algemeen

Voor geluid afkomstig van het wegverkeer zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder van kracht. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan beide zijden van een weg geluidszones en hoort de ruimte onder en boven de weg ook tot deze zones. Een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen, of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied binnen de bebouwde kom is binnenstedelijk. Er zijn twee type wegen waar geen geluidszone omheen ligt: wegen die liggen in een 30 km/uurs-zone en wegen die liggen in een woonerf.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierbij zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Er moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB L_{den} . Zoals gezegd hebben wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en wegen die liggen in een woonerf geen geluidszone. Vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening moet wel de geluidsbelasting nabij 30 kilometer wegen worden onderzocht.

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wet geluidhinder geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden,

bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In de tabel is een overzicht opgenomen. Bij het verlenen van hogere waarden is de beleidsregel hogere waarden van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Tabel 5.2 Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer.

Situatie		Voorkeurswaarde		Max. toelaatbare grenswaarde
Nieuwe woning/ bestaande weg	Nieuw te bouwen	Stedelijk	48 dB	63 dB
		Buitenstedelijk (ook snelweg)	48 dB	53 dB
	Nieuw te bouwen agrarisch	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.
		Buitenstedelijk	48 dB	58 dB
	Vervangende nieuwbouw	Stedelijk	48 dB	68 dB
		Binnen Kom+snelweg	48 dB	63 dB
		Buiten Kom	48 dB	58 dB

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een akoestisch onderzoek verricht (Rapport: 'Akoestisch en Luchtkwaliteitsonderzoek, gemeente Zeist, Ontwerpbestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch'). Met de gegevens uit het verkeersmodel van Zeist, waarin alle relevante ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen is een akoestisch rekenmodel opgesteld met het rekenmodel Geonoise. De flats langs de Prinses Margrietlaan zijn uit het rekenmodel verwijderd, omdat deze worden gesloopt. Van flats is bekend dat deze een afschermende werking hebben. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in bijgaande figuur.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting in een groot deel van het plangebied lager is dan de voorkeursgrenswaarde en dat de maximale ontheffingswaarde van 58 dB ter plaatse van woningen nergens in het plangebied wordt overschreden. Verder blijkt uit het onderzoek dat door de Arnhemse Bovenweg tot een afstand van 70 meter uit de as van de weg de voorkeurswaarde wordt overschreden. Binnen deze afstand zijn echter geen nieuwe geluidsgevoelige objecten voorzien. In de nabijheid van de nieuwe geluidsgevoelige objecten bevinden zich geen andere zoneplichtige wegen. Voor het plan hoeven derhalve geen hogere waarden te worden verleend.



Gecumuleerde geluidscontouren voor 2020, inclusief aftrek artikel 110 Wgh.

Uit de berekeningen blijkt dat de A12 een grote bijdrage levert aan de geluidskwaliteit in het plangebied. De A12 zal op termijn worden verbreed, waarbij naar verwachting dubbellaags ZOAB zal worden toegepast. Hiermee zal de geluidskwaliteit binnen Hoge Dennen - Kerckebosch verbeteren.

De nieuwe wegen in het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de geluidsbelasting van deze wegen. Hieruit blijkt dat ten gevolge van de nieuw aan te leggen centrale toegangsweg tot op een afstand van ongeveer 20 meter uit de as van deze weg de voorkeurswaarde wordt overschreden, als op deze weg standaard asfalt wordt toegepast. Wanneer deze weg wordt voorzien van een klinkerbestrating is sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde tot ongeveer 60 meter. Als binnen deze afstanden geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, moeten geluidsreducerende maatregelen overwogen worden. Hierbij zal ingezet moeten worden op het toepassen van een geluidsreducerend wegdek, omdat geluidsschermen vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk zijn. In de verdere planuitwerking zal daarom onderzocht worden of een stil wegdektype toegepast kan worden. Omdat de nieuw aan te leggen weg geen geluidszone heeft, hoeven geen hogere waarden te worden verleend. In het gebied Hoge Dennen - Kerckebosch wordt, ter plaatse van woningen, overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Daarnaast zal bij de aanvraag voor

bouwvergunning getoetst worden aan het vereiste binnenniveau van 33 dB, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Derhalve is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en daarmee een goed woon- en leefklimaat.

Aan de wijzigingsbevoegdheid voor Oranje Nassaulaan 2 en voor het winkelcentrum is de voorwaarde verbonden dat bij wijziging voldaan zal moeten worden aan de eisen van de Wet Geluidhinder.

In het deelgebied Hoge Dennen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Voor dit deelgebied is er immers sprake van een consoliderend plan. Vanuit de Wgh bezien zijn er in dit deelgebied dan ook geen belemmeringen.

Overigens zal overal in het plangebied bij de aanvraag voor een bouwvergunning worden getoetst aan het vereiste binnenniveau van 33 dB, dat is vastgelegd in het Bouwbesluit.

5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

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

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

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

De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door

de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgesteld personen toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Relatie met het plangebied

De Milieudienst heeft een luchtkwaliteitsonderzoek (Rapport: 'Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek, Gemeente Zeist, Ontwerpbestemmingsplan Hoge Dennen – Kerckebosch') uitgevoerd voor het plangebied. Hierin zijn de ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof, opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer, niet overschreden of verder overschreden worden. Vanwege het feit dat er geen overschrijdingen zijn is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van kracht in Hoge Dennen – Kerckebosch. Daarnaast zijn woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemming. Het voorgaande betekent dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, en luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Ook blijkt dat er geen toekomstige bewoners worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden en daarmee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

5.5 Besluit Externe Veiligheid

Algemeen

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

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe

Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaires "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

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

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

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

Relatie met het plangebied

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied.

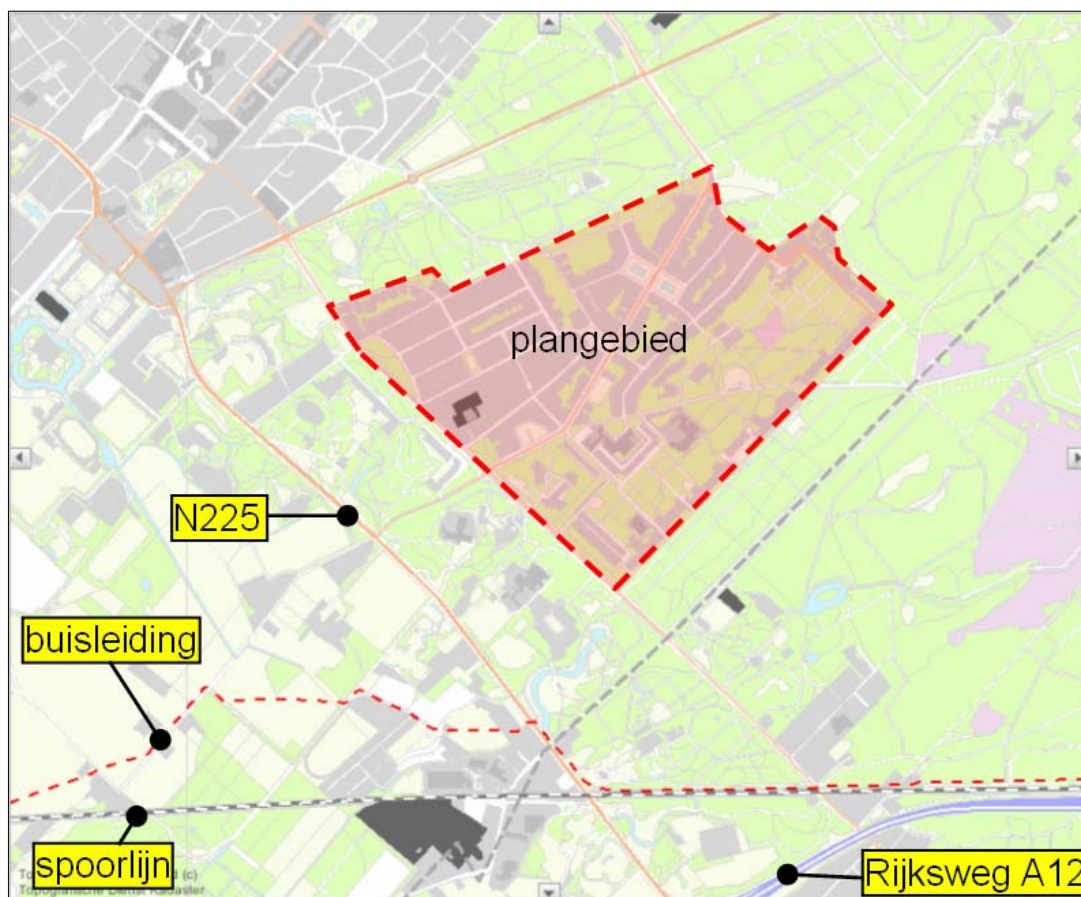
Risicobedrijven:

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

Transport van gevaarlijke stoffen:

De dichtstbijgelegen routes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, zijn de Rijksweg A12, die onderdeel is van het landelijke Basisnet, en de Driebergseweg (N225). De afstand tot de A12 is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed. Het mogelijke vervoer over de N225 is beperkt tot transporten waarvoor een ontheffing is verleend op grond van de routeringsplicht en van zodanig verwaarloosbare omvang dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

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



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

Buisleidingen:

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

Hoogspanningslijnen:

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

Concluderend kan gesteld worden dat er in of nabij het plangebied geen stationaire of mobiele bronnen aanwezig zijn, die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie van het plangebied. Ook maakt het bestemmingsplan geen nieuwe risicovolle inrichtingen mogelijk. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico of een groepsrisico dat wordt overschreden en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse. Derhalve vormt externe veiligheid geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.6 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 NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Relatie met het plangebied

De Milieudienst heeft een inventarisatie gemaakt van de beschikbare gegevens omtrent de bodemkwaliteit. In het milieuonderzoek dat is opgenomen in de bijlage zijn de resultaten van de inventarisatie te vinden. Bij informatie over de bodemkwaliteit wordt onderscheid gemaakt in directe en indirecte informatie. Bij directe informatie kan worden gedacht aan uitgevoerde bodemonderzoeken en bij indirecte informatie gaat het over activiteiten die potentiële risico's bevatten voor bodemverontreiniging. Indirecte bronnen van informatie zijn bijvoorbeeld gedempte sloten, ondergrondse tanks, huidige bedrijven en voormalige bedrijven. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de bekende en potentiële bodemverontreinigingen die zijn opgenomen in de bijlage. Op basis van de bouwverordening is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek verplicht. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden.

5.7 Water

Algemeen

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

Deze paragraaf is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap HDSR. De opmerkingen van HDSR zijn hierin verwerkt. Daarnaast zijn ook de opmerkingen van de HDSR en de provincie Utrecht uit het vooroverleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verwerkt.

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

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

De provincie is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2003 een grondwatervisie voor het gebied Utrechtse Heuvelrug opgesteld. Hierin worden zones onderscheiden die aangegeven welke inrichtings- en beheermaatregelen genomen kunnen worden om het risico van grondwaterverontreiniging te voorkomen.

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

van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen, namelijk Hoge Dennen en Kerckebosch. Het bestemmingsplan voor het deelgebied Hoge Dennen is conserverend van aard en bevat daarom geen wijzigingen in de verharding, groen- en waterstructuren in dit deelgebied. In het deelgebied Kerckebosch zijn ontwikkelingen voorzien waarbij het gebruik van het plangebied niet wijzigt. Er worden dus geen andere functies toegevoegd, er wordt heringericht. In de huidige situatie is al het verharde oppervlak aangesloten op het gemengde rioleringsysteem.

In het plangebied is sprake van een hoge mate van infiltratie van hemelwater (inzijsgebied) in de bodem, door de ligging op hoge, droge zandgrond (>1 mm/dag). De grondwaterstand bevindt zich op 2 – 3 m-mv (bron HDSR). In het deel Hoge Dennen zijn twee vijvers aanwezig. Deze vijvers zijn in beheer van de gemeente Zeist.

Het plangebied bevindt zich in zone C van de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Dit zijn de lage dekzandgebieden aan de randen van de Utrechtse Heuvelrug en heeft ondiepe grondwaterstanden (tussen 0 en 4 meter onder maaiveld) en een wisselend percentage organische stof, dat laag is. Voor deze zone geldt bij voorkeur een verbetering of stand-still principe: geen functiewijzigingen, behalve een wijziging naar de categorie natuur. Het plangebied voor Kerckebosch wordt in het Streekplan aangemerkt als stedelijk gebied en is gelegen binnen de rode contour. Na de herontwikkeling van Kerckebosch blijft het stedelijk gebied, waardoor er geen sprake is van functiewijziging.

Grondwaterbescherming

Het noordelijk deel van het plangebied valt deels binnen het 100-jaarsaandachtsgebied van waterwinning Zeist. Alleen ter plaatse van de noordoostelijke uithoek (Prinses Irenelaan) is sprake van sloop en nieuwbouw van woningen binnen het 100-jaarsaandachtsgebied. Ter plaatse van het overige deel van het plangebied binnen het 100-jaarsaandachtsgebied zal geen herontwikkeling plaats vinden.

Voor woningbouw stelt de provincie in het 100-jaarsaandachtsgebied geen extra milieuregels. Wel geldt er altijd een bijzondere zorgplicht in de omgeving van een waterwinlocatie, dat wil zeggen dat ruimtelijke herontwikkeling niet mag leiden tot extra risico's ten aanzien van de kwaliteit van het grondwater. De aard van het deelgebied in de noordoostelijke uithoek zal niet veranderen, er blijft

sprake van woningbouw, openbare weg en groen. Het percentage bebouwd oppervlak zal minimaal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De herstructurering binnen dit deelgebied zal daarom geen extra risico's opleveren ten aanzien van de grondwaterkwaliteit.

Warmte-Koude Opslag (WKO)

De noordelijke helft van het plangebied ligt binnen de globale 50-jaarszone. De 50-jaarszone is een beschermingsgebied dat alleen gericht is op bescherming van de drinkwatervoorraad tegen mogelijke nadelige gevolgen van de toepassing van Warmte-Koude Opslag (WKO). In de 50-jaarszone is open WKO niet toegestaan, gesloten WKO (bodemwarmtewisselaars) is wel toegestaan. De WOM i.o.en/of De Seyster Veste zal, mede gezien de aanwezigheid van het 100-jaarsaandachtsgebied met bijzondere zorgplicht, de mogelijkheden voor WKO in dit gebied met de provincie bespreken.

Afkoppelen/infiltreren

Het is van belang om het grondwaterreservoir in stand te houden en verder aan te vullen door zoveel mogelijk hemelwater afkomstig van (nieuw aan te leggen) verhard oppervlak te infiltreren in de bodem.

De gemeente Zeist heeft een Afkoppelplan (2009) vastgesteld. In geval van nieuwbouw en inbreidingslocaties streeft de gemeente naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwe dakoppervlakken in het geheel niet worden aangesloten. Er zal alleen worden afgekoppeld indien de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater hiertoe voldoende is. Bij de uitvoering van het plan zal hier aandacht aan worden besteed. De gemeente Zeist voert het beleid dat de openbare ruimte chemievrij wordt beheerd.

Het plangebied valt binnen het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug. Momenteel werkt de projectgroep Afkoppelen en Infiltreren Utrechtse Heuvelrug, bestaande uit gemeenten, waterschappen, Vitens en de provincie Utrecht, aan een leidraad wanneer afkoppelen wel en niet wenselijk is binnen het infiltratiegebied. In het najaar van 2009 worden de eerste adviezen verwacht. Deze adviezen zullen worden opgenomen in een convenant, te ondertekenen door de deelnemende partijen. In verband met de planning is het voor bestemmingsplan Hoge Dennen/Kerckebosch niet mogelijk om met deze adviezen rekening te houden. Indien de gemeente Zeist instemt met het convenant, zullen de adviezen worden betrokken bij de verdere inrichting van het gebied.

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

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast, maar van verdroging.
Riolering	Ja	De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. Zie ook onder <u>Afkoppelen/ Infiltreren</u> .
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft deels bestaand bebouwd gebied, deels nieuwbouw. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Volksgesondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd/ nieuwbouw gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit zand. Zettingen zijn nauwelijks relevant.
Overlast grondwater	Nee	De ondergrond (zandgrond) is goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie, meer dan 1 mm/dag. Het gebied is daardoor gevoelig voor verdroging. Er is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied en de omgeving is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig, in Hoge Dennen alleen 2 vijvers.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied bevat ligt in zone C van de grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast ligt het noordelijk deel van het plangebied binnen het 100-jaarsaandachtsgebied. Functiewijzigingen die een verslechtering van de grondwaterkwaliteit kunnen betekenen zijn hier niet toegestaan. De voorziene herstructurering binnen het plangebied zal niet leiden tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit.
Bodemenergie	Ja	De noordelijke helft van het plangebied valt binnen de 50-jaarszone waarbinnen de toepassing van open WKO niet is toegestaan. De toepassing van gesloten WKO (bodemwarmtewisselaars) is hier wel toegestaan.
Verdroging/Kwel	Ja	Door de hoge mate van infiltratie in het gebied is het gevoelig voor verdroging. Van kwel is geen sprake. De groene ruimten tussen de scheggen kunnen dienen voor waterinfiltratie. Verder wordt voor nieuw aan te leggen verhardingsoppervlak gestreefd naar maximale afkoppeling van het hemelwater, zodat het hemelwater in de bodem kan infiltreren.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft grotendeels bestaand bebouwd gebied. Ook ligt de nieuwbouw niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen natuurgebieden met ecologische waarden, maar vanwege de hoge mate van infiltratie is er geen sprake van natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Ja	In het plangebied speelt het beheer van watergangen geen rol. Rioleringswerken en openbare ruimte zijn in beheer bij de gemeente. Bij dit beheer moet verontreiniging van het grondwater worden voorkomen en de infiltratiemogelijkheden worden geoptimaliseerd

Conclusies

Het plangebied ligt in het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug. Dit is één van de belangrijkste grondwaterlichamen voor de bereiding van drinkwater. Functiewijzigingen, anders dan naar natuur zijn daarom niet toegestaan binnen het plangebied. Het plangebied voor Kerckebosch wordt in het Streekplan aangemerkt als stedelijk gebied en is gelegen binnen de rode contour. Na de herontwikkeling van Kerckebosch blijft het stedelijk gebied, waardoor er geen sprake is van functiewijziging.

Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen het 100-jaarsaandachtsgebied van de drinkwaterwinning Zeist. Hier geldt een bijzondere zorgplicht. Het gebruik van het gebied mag niet leiden tot extra risico's ten aanzien van de kwaliteit van het grondwater. Alleen in de noordoosthoek van het plangebied (Prinses Irenelaan) wordt binnen het 100-jaarsaandachtsgebied herontwikkeld. Het totaal verharde oppervlak zal hier licht toenemen. Tegelijkertijd zal de nieuwe verharding zoveel mogelijk worden afgekoppeld. Dit heeft een gunstig effect op de grondwatersituatie ten opzichte van de huidige situatie.

De noordelijke helft van het plangebied ligt binnen de 50-jaarszone. De toepassing van open Warmte-Koude Opslag (WKO) is hier niet toegestaan. Gesloten WKO (bodemwarmtewisselaars) is in principe wel toegestaan. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het 100-jaarsaandachtsgebied en de bijzondere zorgplicht.

De WOM zal voor de verdere uitvoering en ontwikkeling een projectgroep vormen en daar HDSR en provincie bij betrekken.

Voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit zal bij de inrichting van het gebied op de volgende zaken worden ingezet:

- Verbetering of vervanging van het huidige rioolstelsel;
- Gezien de aanwezigheid van het 50- en 100-jaarsaandachtsgebied (met bijzondere zorgplicht) in het noordelijk deel van het plangebied zal de WOM in overleg met de provincie de mogelijkheden voor WKO in dit gebied bespreken;
- Het tegengaan van uitloging van zink, koper en lood om het drinkwater te beschermen tegen verontreiniging. Toepassing van deze materialen, daar waar ze in aanraking komen met water, moet worden vermeden. Bij de verdere planvorming zal hier rekening mee worden gehouden;
- Communicatie tijdens de ontwerp- en inrichtingsfase, en later naar toekomstige bewoners, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan het voorkomen van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Conform het gemeentelijk beleid zal de openbare ruimte chemievrij worden beheerd;
- Voorkomen van het gebruik van impregneermiddelen, als alternatief kunnen houtproducten worden gebruikt die zijn verduurzaamd met de vacuüm drukmethode.

5.8 Ecologie

5.8.1 Gebiedsbescherming

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

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

In en nabij het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands gelegen.

Wel grenst het plangebied aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In april en juli heeft een natuurtoets plaatsgevonden naar de effecten op de EHS als gevolg van de ontwikkelingen in Kerckebosch. Het rapport van deze natuurtoets is als bijlage achter deze toelichting opgenomen³. Uit de natuurtoets komt naar voren dat door de sloop van de flats en wegen langs de randen en door het ontwikkelen van natuur in de bosvingers een kwaliteitsimpuls voor de EHS zal optreden. Maar de bouw van appartementengebouwen op de kop van scheg 1 in de EHS leidt tot een vernauwing van de doorgang tussen Kerckebosch en Woudschoten en heeft significant negatieve effecten op voor de EHS. Verder zijn er volgens de Natuurtoets effecten als gevolg van verlichting langs de noordrand van het plangebied. Vervolgens heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de lichtverstoring van Kerckebosch op de EHS. Het verslag daarvan is als bijlage achter deze toelichting opgenomen⁴. Uit het aanvullende onderzoek komt naar voren dat de effecten van de nieuwe gebouwen worden opgeheven door de sloop van bestaande gebouwen en de aanleg van de boswiggen, maar dat er negatieve effecten zijn te verwachten als gevolg van het hoge appartementengebouw in scheg 2 (10 bouwlagen).

Naar aanleiding van de genoemde natuuronderzoeken is het bestemmingsplan aangepast. De bouw mogelijkheden in de EHS zijn geschrapt. Dat betekent dat het bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de EHS mogelijk maakt en dat de bebouwing die voorzien was in de EHS, dus buiten de rode contour, op een alternatieve locatie binnen de rode contour wordt gerealiseerd. In een aanvullende natuurtoets⁵ is het aangepaste plan beoordeeld. Het rapport is in de bijlage opgenomen. Uit de aanvullende natuurtoets blijkt dat het totale plan na de aanpassing neutraal tot positief is voor de omringende EHS. Het

³ Zoon bureau voor ecologie, Natuurtoets Kerckebosch Zeist, 27 augustus 2009.

⁴ Zoon bureau voor ecologie, lichtverstoring Kerckebosch op EHS, 17 september 2009.

⁵ Zoon bureau voor ecologie, aanvulling natuurtoetsen Kerckebosch in Zeist, 3 december 2009.

aangepaste plan wordt geheel buiten de EHS gerealiseerd. De negatieve effecten van delen van het plan zijn niet meer direct en niet meer significant.

Verder is het bestemmingsplan ook aangepast om eventuele lichtverstoring te voorkomen. Het hoge appartementengebouw in scheg 2 is alleen met een ontheffing mogelijk, onder de voorwaarde dat de lichtuitstraling van het gebouw naar het bos wordt beperkt.

5.8.2 Soortbescherming

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

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

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - én - er sprake is van een in de wet genoemd belang - én - er geen alternatieven zijn - én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

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

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

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij de actualisering van bestemmingsplannen. Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor

nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Voor het deelgebied Hoge Dennen is dit bestemmingsplan consoliderend van aard. Het bestaat uit bestaand bebouwd gebied. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom is er geen reden om aan te nemen dat beschermde soorten worden verstoord of vernietigd door het plan. Verwacht wordt dan ook dat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan voor dit deelgebied niet in de weg staat.

In het deelgebied Kerckebosch zijn forse ontwikkelingen voorzien. In augustus 2009 is daarom een flora- en faunatoets gedaan. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage achter deze toelichting opgenomen⁶. De conclusies in het rapport luiden als volgt.

In het plangebied is redelijk goed ontwikkeld bos aanwezig en lokaal restanten heide en schraalland. De potenties van deze biotopen worden op dit moment nauwelijks door soorten benut. De huidige opbouw van de wijk is hiervan de oorzaak. Door het plan wordt het plangebied geopend voor planten en dieren van bos en heide. Door verandering van de recreatiezonering ontstaan vooral in de buitenrand van het plangebied veel kansen voor planten en dieren. Daardoor heeft het plan een positieve invloed op beschermde soorten.

Daar tegenover staat een negatief effect. In het noorden neemt de bebouwing verstoring en de recreatiedruk in de rand sterk toe en wordt de uitwisseling van grotere dieren tussen kerngebieden in de regio (Zeisterbosch en Heidestein) problematisch.

Volgens het rapport is een ontheffing nodig voor het verminderen van het areaal middeloud redelijk ontwikkeld bos, als broedgebied voor standvogels en potentieel geschikt gebied voor vleermuis-verblijfplaatsen. De aantasting is niet zodanig dat in de regio soorten zullen verdwijnen, omdat dit type bos in de omgeving zeer veel voorkomt en overal snel aan kwaliteit wint. De meest waardevolle delen (ouder eikenbos) worden door het plan gespaard. Deze negatieve effecten worden ruimschoots gecompenseerd door positieve ontwikkelingen voor andere soortgroepen. Met name voor soorten van bosranden, heide en schraalland nemen de kansen toe.

Naar aanleiding van de in paragraaf 5.8.2 genoemde planaanpassing (schrappen bouw mogelijkheden in EHS) en naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State dat voor ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer verleend kan worden voor vogels en bijlage IV soorten van de Habitatrichtlijn, is in een aanvullende natuurtoets⁷ gekeken naar de gevolgen hiervan. Het rapport is in de bijlage opgenomen. De conclusie van de natuurtoets is dat er op dit moment

⁶ Zoon bureau voor ecologie, flora en fauna toets Kerckebosch, 20 augustus 2009.

⁷ Zoon bureau voor ecologie, aanvulling natuurtoetsen Kerckebosch in Zeist, 3 december 2009.

geen reden is om aan te nemen dat de Flora en faunawet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Van de Habitatrichtlijn bijlage IV soorten heeft namelijk alleen de Gewone grootoorvleermuis een verblijfplaats in het plangebied en deze wordt geheel ontzien. Vleermuizen van andere verblijfplaatsen buiten het plangebied zullen door het plan nog steeds een waardevol voedselgebied aantreffen, zodat geen andere verblijfplaatsen in gevaar komen. Van de jaarrond beschermde vogels komt er geen in het plangebied voor. Voor andere vogelsoorten is voor het verstoren van de nesten buiten de broedtijd geen ontheffing nodig. De ingreep zal dus buiten de broedtijd plaatsvinden.

5.9 Archeologie

Algemeen

Het belangrijkste doel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Er moet dus zorgvuldig met het archeologische erfgoed worden omgegaan. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

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

Relatie met het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.3.8 is beschreven is voor de gemeente Zeist een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, waaruit blijkt dat slechts een klein deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft (een gebiedje in het uiterste noordwesten van het plangebied langs de Arnhemse Bovenweg) en een klein deel een middelhoge verwachtingswaarde (langs de weg Hoog Kanje en langs de Arnhemse Bovenweg). Het grootste deel van het plangebied heeft een lage of geen archeologische verwachtingswaarde.

Voor de gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' (gebieden met een hoge verwachtingswaarde) of 'Waarde-Archeologie 2' (gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde) opgenomen in het bestemmingsplan voor de bescherming van aanwezige of te verwachten

archeologische waarden. In deze gebieden dient afhankelijk van de diepte en de oppervlakte van bodemingrepen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In gebieden met een lage verwachtingswaarde gelden er geen restricties voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha en hoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden. In het plangebied zijn geen aaneengesloten bodemverstoringen voorzien die een oppervlakte van meer dan 10 ha beslaan, zodat nader archeologisch onderzoek hier niet nodig is.

5.10 Kabels en Leidingen

Algemeen

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

Relatie met het plangebied

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

Aan de oostzijde van de Prinses Margrietlaan bevindt zich een rioolpersleiding van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Deze leiding wordt middels een dubbelbestemming 'leiding' wel extra bescherming geboden.

5.11 Duurzaam Bouwen

Algemeen

Duurzaam bouwen heeft betrekking op de wijze waarop wordt gebouwd en gesloopt. Aandachtspunten zijn energie en milieu, maar ook gezondheid en toekomstwaarde en gebruikswaarde. Deze eisen worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar kunnen wel ruimtelijke gevolgen hebben. Voor duurzaam bouwen is geen wetgevend kader vastgelegd op nationaal niveau. Er zijn alleen eisen opgenomen in het bouwbesluit die worden getoetst bij de aanvragen voor een bouwvergunning.

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau maakt Zeist gebruik van het instrument GPR Gebouw. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale

instrument GPR Gebouw. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed).

Voordat de definitieve afspraken over de bouw van het complex worden gemaakt, wordt een gewenste prestatie per thema's bepaald, mede op basis van het milieubeleidsplan 2008-2011. De eisen zijn per gebiedstype vastgesteld. Kerckebosch valt onder het gebiedstype "Subkernen". Voor dit gebiedstype, geldt voor woningen, winkels en kantoren als basiskwaliteit een GPR niveau van 6,0 tot 7,0. De gebiedsambitie voor woningen is 8,0 tot 8,5 en voor winkels en kantoren wordt uitgegaan van niveau 7,5 tot 8,0.

Relatie met het plangebied

De huidige woningen in het plangebied Kerckebosch zijn sterk verouderd. De nieuw te realiseren woningen zullen vanwege de strengere eisen in het Bouwbesluit en de nieuwe inzichten duurzamer zijn. Voor de bestaande bouw in Hoge Dennen is het lastig om deze te verduurzamen, omdat de woningen in particulier bezit zijn en medewerking van de eigenaar vereist is.

Voor een hoger duurzaamheidsniveau in de nieuwe wijk Kerckebosch worden voor de ontwerpfase afspraken gemaakt tussen de architect/ontwikkelaar en gemeente Zeist over hoe de gevraagde GPR-scores zullen worden bereikt. Uitgangspunt hiervoor is de bovengenoemde ambitie. Bij de bouwaanvraag levert de bouwende partij een GPR Gebouw berekening in die door de gemeente Zeist en de Milieudienst Zuidoost-Utrecht worden gecontroleerd en waarvan de resultaten worden teruggekoppeld. Gerealiseerde scores worden bekend gemaakt.

In het plangebied Kerckebosch zal een transformatie plaatsvinden van de sloop van de bestaande flats naar nieuwbouw. Gedurende dit proces worden de vrijgekomen materialen, waar mogelijk hergebruik en op duurzame wijze in het plan geïntegreerd.

Voor de herstructurering van Kerckebosch is een Energievisie ontwikkeld. Hierin is opgenomen dat het belangrijk is om een wijk te realiseren die een uitstekend woon- en leefklimaat kent, een hoge mate van duurzaamheid en een beperkte energievraag. Hiervoor zijn investeringen nodig, onder andere op het gebied van duurzaam bouwen en duurzame energie.

Voor Kerckebosch wordt daarom volgens de Energievisie uitgegaan van een EnergiePrestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,6. Hiermee wordt vooruit gelopen op de eisen die landelijk vanaf 2011 gaan gelden. Voor de bewoners van Kerckebosch betekent dit een aanzienlijke besparing in de energiekosten. Voor de wijk betekent dit dat deze groen wonen uit gaat stralen: er is sprake van

milieuvriendelijk bouwen omdat het energieverbruik van de woningen wordt beperkt en daarmee de uitstoot van broeikasgassen.

Verder wordt er ingezet op een duurzame energievoorziening voor de wijk Kerckebosch. In dit kader wordt in de Energievisie gesteld dat warmtekoudeopslag (WKO) als duurzaam energiesysteem, het meest geschikt is om toe te passen in de wijk. Doordat de zes scheggen verschillen qua bouwvorm en afmetingen is het niet mogelijk om één volledig collectief systeem aan te leggen. Per scheg zijn de beste opties verschillend. Dit hangt onder meer af van het type bebouwing dat gerealiseerd wordt. Om tot een duurzame energievoorziening over te gaan is het volgens de Energievisie nodig dat een nadere haalbaarheidsstudie wordt uitgevoerd naar WKO.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en plankaart

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. Zonodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

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

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- antidubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene ontheffingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsbepalingen
- Slotbepaling

6.2 Opbouw bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsbepaling wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsbepaling een aanlegvergunningenstelsel bevatten. De indeling van een bestemmingsbepaling is als volgt:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- ontheffing van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsplanbepaling niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

In SVBP 2008 worden diverse aanbevelingen gedaan voor wat betreft de plankaart, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond en verhouding van de op de plankaart voorkomende lijndiktes. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

- bestemmingen (in alfabetische volgorde);
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde);

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- figuren

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

6.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de standaardregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

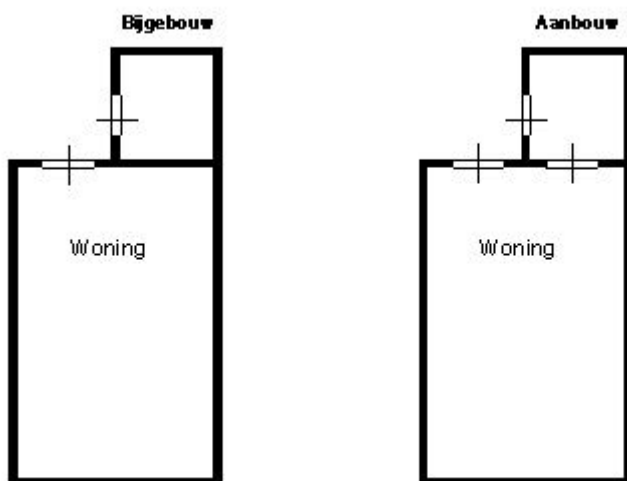
6.4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

"bijgebouw"

Bij de verschillende bestemmingen kan er sprake zijn van bijgebouwen. In het kader van de bestemmingsplanregeling is het begrip "bijgebouw" gereserveerd voor de woonregeling, want juist daar is het wenselijk om een specifieke regeling voor wat betreft bijgebouwen te hanteren. Onder bijgebouwen worden in dit plan tevens aan- en uitbouwen begrepen. Een bijgebouw is een bij een woning behorend gebouw dat *al dan niet in directe verbinding* staat met de woning en dat, *indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning* is bestemd.

Het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken maakt een onderscheid tussen een bijgebouw en een aan- en uitbouw. Het onderscheid is niet overgenomen in de regels. De term vergunningvrij houdt in dat er niet getoetst wordt aan het bestemmingsplan. Het onderscheid is daarom niet relevant voor het bestemmingsplan.



De toevoeging dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning is bestemd, dient om de meestal ongewenste situatie te voorkomen dat er geheel los van de woning in bijgebouwen wordt gewoond en er zo in bijvoorbeeld de achtertuin zelfstandige, aparte woonruimten of woningen kunnen ontstaan. Middels een ontheffing is het mogelijk om vanwege dringende sociaal-economische redenen een vrijstaand bijgebouw in te richten als woonruimte voor bijvoorbeeld mantelzorg. Het moet dan altijd om een tijdelijke situatie gaan.

Detailhandel

Hier is de algemeen gebruikte en gebruikelijke omschrijving gehanteerd, echter met toevoeging van "overwegend". Dit om te voorkomen dat verkoop voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit in strijd zou zijn

met de omschrijving van "detailhandel"; men zou dan bijvoorbeeld in een winkel geen kantoorartikelen aan een kantoor -dus voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit- mogen verkopen.

Horecabedrijf

Krachtens bestendige jurisprudentie is het uitsluiten van bepaalde soorten horeca in een bestemmingsplan alleen toegestaan, indien daarvoor voldoende ruimtelijk relevante motieven kunnen worden aangegeven. Zaken als ordeverstoring en allerlei overlast binnen en buiten de inrichting vallen in principe buiten de sfeer van het bestemmingsplan. Wel zijn discotheken en soortgelijke inrichtingen uitgesloten, want de mogelijke effecten daarvan kunnen wel RO-relevant zijn (bijv. beslag op parkeervoorzieningen, oneigenlijk gebruik van verblijfsruimten; functie-conflicten). Die uitsluiting vervalt, daar waar die niet relevant of gewenst is.

Peil

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

Seksinrichting

De omschrijving is afgeleid van het Handboek Lokaal Prostitutiebeleid van de VNG. De omschrijving is "teruggebracht" tot hetgeen in het bestemmingsplankader als ruimtelijk en planologisch relevant kan worden geacht.

Voorgevelrooilijn

In het Bblb is "voorgevelrooilijn" omschreven als: "voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening". Het Bblb geeft geen inhoudelijke omschrijving.

De in deze regels opgenomen omschrijving is toegespitst op de toepassing als referentielijn voor de situering van gebouwen, met name aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en erf- of perceelafscheidings.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

6.4.2 Bestemmingen

Artikel 3 *Bedrijf*

De bestemming "Bedrijf" wordt gebruikt voor bedrijven die niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd, veelal individuele bedrijven of kleine clusters van bedrijven temidden van een woon- of gemengde omgeving.

Een van de doeleinden "wegen met bijbehorende paden en bermen" betreft ontsluitingswegen ten behoeve van de bedrijfsvestigingen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Voor het bestemmen van bedrijven wordt gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In principe wordt een gefilterde versie van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten toegepast: zie verder onder het kopje "nadere inperking van de bedrijvenlijst".

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/ of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in tien mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldend "grootste afstand" tot woonbebouwing:

milieucategorie	grootste afstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de wijk toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen.

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar

hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten hebben een specifieke bestemming gekregen.

In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in de wijk land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, dan wel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zullen in de regel- gelet op de omgevingssituatie - niet mogelijk zijn en daarom uitgesloten worden.

Artikel 4 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor het te behouden bos tussen de nieuwe woonscheggen en het te ontwikkelen bos dat de verbinding moet vormen tussen het huidige binnen en buitenbos. Tevens is deze bestemming gebruikt voor het buitenbos en enkele andere robuuste bospercelen. Binnen de bestemming 'Bos' zijn ook open plekken met heide en schraalland toegestaan.

Artikel 5 Centrum-1

De bestemming 'Centrum-1' is gehanteerd voor het winkelcentrum Kerckebosch, één van de winkelgebieden van Zeist, waar naast detailhandel diverse andere functies kunnen worden toegestaan, zoals publiekgerichte dienstverlening (reis- en uitzendbureaus, banken etc.), wonen, verschillende soorten horeca. De onderverdeling van de soorten horeca wordt beschreven bij de bestemming "Horeca". Om de aaneengesloten, publiekgerichte functies in het winkelgebied te beschermen mogen binnen de bestemming "Centrum-1" op de begane grond geen woonfuncties ontstaan.

Bovendien is binnen de tabel gebruik gemaakt van een nadere specificatie bij de toegestane functies: door het gebruik van de noot¹⁾ of noot²⁾ is de bepaling toegevoegd: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding" of "op de bestaande plaats en in de bestaande omvang". Door de toevoeging van deze noten is bepaald dat de toegestane functie niet zomaar overal wordt toegestaan, maar bijvoorbeeld alleen waar deze functie in de bestaande situatie al voorkomt.

Artikel 6 Groen

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

Artikel 7 Horeca

Deze bestemming is gelegd op het terrein van hotel-restaurant Kerckebosch. Toegelaten binnen deze bestemming is horecacategorie B. "Horeca B" betreft (eet)cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasseriën, cafetaria's, snackbars en soortgelijke gelegenheden waaronder hotels. "Horeca C" (nachtclubs, bardancings en discotheken) is in het plangebied uitgesloten. Voor deze functies geldt een concentratiebeleid in het centrum van Zeist. "Horeca A" betreft winkelondersteunende horeca, te weten horeca, die deel uitmaakt van winkels of inpandig is gesitueerd in besloten winkels, waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden, en die gericht is op het winkelend publiek. Deze horeca is uitsluitend bij het winkelcentrum toegestaan op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

Artikel 8 Maatschappelijk

Voor de bestemming "Maatschappelijk" is gekozen voor een brede maatschappelijke bestemming waarin uitwisseling van maatschappelijke functies binnen de bestemming mogelijk is.

Artikel 9 Natuur

Deze bestemming is gebruikt voor het heideveldje in het huidige binnenbos. Vanwege hun hoge natuur- en landschappelijke waarde heeft dit heideveldje in het bos een natuurbestemming gekregen.

Artikel 10 Tuin

Er is voor gekozen om te werken met een aparte Tuin-bestemming. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming "Tuin" wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke driedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 11 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer".

In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug.

Binnen deze bestemming is bescherming toegekend aan de beeldbepalende laanbomen langs Hoog Kanje en de Arnhemse Bovenweg. Deze bomen hebben grote landschappelijke waarde en zijn daarom aangeduid als 'landschapswaarde'. Kappen of andere werkzaamheden die deze bomen kunnen beschadigen zijn aanlegvergunningplichtig. Daarbij wordt er een afweging gemaakt tussen de belangen van landschap en de belangen van verkeer.

Dat is een andere regeling dan de laanbomen langs de Oranje Nassaulaan. Die hebben een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' gekregen, omdat ze deel uit maken van de monumentale laanstructuren in Zeist en voorheen bescherming genoten via de gemeentelijke monumentenverordening. Zie Waarde-Cultuurhistorie.

Artikel 12 Water

De bestemming water is gebruikt voor de twee vijvers in Hoge Dennen. In de bestemming "Water" is het toegestaan om andere bouwwerken te bouwen, zoals bruggen en dergelijke. De opsomming die in lid 12.2 is gegeven is zodoende geen uitputtende opsomming van mogelijke andere bouwwerken.

Artikel 13 Wonen

Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding [vrij] staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding [tae] voor twee- aaneen of vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Het omgekeerde is niet toegestaan. Andere codes zijn [aeg] voor aaneengesloten woningen, en [gs] voor gestapelde woningen. Voor gestapelde woningen heeft Zeist een aanvullende regeling: elke gestapelde woning dient een brutovloeroppervlakte te hebben van tenminste 75 m².

Bouwvlakken/ bouwstroken

De woonbebouwing wordt zo veel mogelijk vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden gebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is de diepte van de bouwvlakken of bouwstroken. In Zeist wordt een ruime diepte van bouwvlakken voorgestaan in verband met wensen voor meer wooncomfort. Derhalve is aan de achterzijde van de woning het bouwvlak enigszins ruimer getekend.

In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande woning in het algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning.

Verder geldt uit stedenbouwkundige overwegingen de strikte voorwaarde dat het achtererf/ de achtertuin diep genoeg moet blijven. Als maat tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels wordt daarbij in principe een minimum van 15 m aangehouden. Het gaat erom dat voldoende open ruimte tussen de woningen open blijft.

In principe mag het gehele bouwvlak worden bebouwd. Wel geldt met name in stroken de bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat

het gewenste bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld halfvrijstaande of vrijstaande woningen, in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing.

Bouwhoogte

In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen mogen in de bestemming "Wonen" ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Bedacht dient te worden dat het bouwvlak in principe geheel mag worden bebouwd met de woning zelf, inclusief (latere) uitbreidingen van de woning met dezelfde of een lagere hoogte dan de woning.

De gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen is op 40 m² gesteld. Deze gezamenlijke oppervlakte mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m². Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. De term "bouwvergunningplichtige" dient om duidelijk te maken dat "vergunningvrije" bijgebouwen en overkappingen, maximaal 30 m², buiten die maatbepaling blijven.

Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50% bepaald. Om onterechte overgangsrechtelijke situaties te vermijden, is hieraan toegevoegd, dat indien de het bestaande percentage meer bedraagt, dat percentage is toegestaan.

Erkers en ingangspartijen aan aangrenzende hoofdgebouwen, meestal woningen, worden als recht toegestaan.

Het begrip "overkapping" -meestal een carport- wordt hier als apart bouwwerk vermeld en als zodanig geregeld. Daarmee wordt aangesloten bij het Bblb, waarin een "overkapping" onder bepaalde voorwaarden "vergunningvrij" is. Of een overkapping wanden heeft of mag hebben en hoeveel, en of het een "gebouw" (met wanden) of een "ander bouwwerk" (zonder wanden) is, wordt, net als in het Bblb, niet nader bepaald.

De bepaling betreffende de afstand tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens tussen twee niet aangegebouwde woningen dient om te voorkomen dat er te kleine tussenafstanden tussen woningen ontstaan en zo inbreuk wordt gemaakt op het gewenste bebouwingsbeeld. Bijgebouwen en overkappingen mogen wél tot aan de zijdelingse perceelsgrens; dat maakt "schakelen" via kleinere, lagere en eventueel ook terugliggende bouwmassa's mogelijk. Deze

bepaling geldt binnen een bouwvlak en is met name toepasbaar in bouwvlakken die een strook vormen.

De combinaties wonen en zorg

Voor de beantwoording van de vraag of een functie moet worden gerangschikt onder de bestemming "Wonen" dan wel de bestemming "Maatschappelijk" kunnen de volgende criteria worden toegepast:

1. is de component zorg groter dan de component wonen (aan te tonen door de aanvrager): bestemming "Maatschappelijk";
2. in hoeverre is er sprake van zelfredzaamheid;
3. wat is de grootte/omvang van de zorgcomponent;
4. is de component wonen groter, dan blijft de bestemming "Wonen" in beeld;
5. als een woning nog onder de normale woningdistributie blijft vallen gaat het om de functie wonen.

In het plan zijn zorgwoningen mogelijk gemaakt in de bestemming woongebied (ter plaatse van de aanduiding) en na herstructurering van het winkelcentrum via planwijziging (alleen op de verdiepingen). Het gaat hier om zorgwoningen waar de zorgcomponent groter is dan de wooncomponent. De zorgwoningen komen niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar, maar zijn voorbehouden aan bewoners die vanwege hun beperkte zelfredzaamheid zijn geïndiceerd voor zorg die in de directe nabijheid van deze woning kan worden geleverd. Omdat het hier een maatschappelijke voorziening betreft (zorg) zijn ze in de woonbestemming en de centrumbestemming wel expliciet genoemd, maar in de bestemming Maatschappelijk niet. In de maatschappelijke bestemmingen zijn deze zorgwoningen gewoon toelaatbaar zolang de zorgcomponent maar duidelijk overheerst. De zorgwoningen kunnen niet naar behoefte worden ingewisseld voor reguliere woningen. Indien die situatie zich voordoet zal daar een nieuwe planologische regeling voor moeten worden gemaakt.

Beroep of bedrijf aan huis

In de bestemmingsomschrijving is, voor de duidelijkheid, expliciet bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis is toegestaan. Dergelijke beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis mogen op zich als recht in een woning worden uitgeoefend.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bijgebouwen. Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels.

Artikel 14 Wonen-Garageboxen

Deze bestemming is gebruikt voor een aantal geclusterde garageboxen die niet op het erf bij een woning zijn gesitueerd, maar wel behoren bij de aangrenzende woningen. Ze dienen met andere woorden ter vergroting van het woongenot van deze woningen

Artikel 15 Woongebied-1

Deze gronden zijn bestemd onder meer voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en groen- en speelvoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen (hiermee worden de gebruikelijke nutsvoorzieningen bedoeld, evenals bijvoorbeeld voorzieningen voor de afkoppeling/infiltratie van regenwater en voorzieningen ten behoeve van WKO).

De bestemming Woongebied is gebruikt voor het volgens het Masterplan Kerckebosch te ontwikkelen woongebied (met grondgebonden en gestapelde woningen). Met de ontwikkeling van dit woongebied is een lange periode gemoeid. In die lange periode kunnen inzichten en omstandigheden wijzigen. Om die reden is er voor gekozen om de ontwikkeling mogelijk te maken met een globale eindbestemming die voldoende zekerheid geeft aan omwonenden. Zo is de exacte verkaveling van de woongebieden vrij gelaten, maar is per vlek een maximum bebouwingspercentage aangegeven, zijn de maximale bouwhoogtes aangegeven en is het maximum aantal bouwlagen bepaald. Het maximum aantal bouwlagen is opgenomen om enerzijds vast te houden aan de bouwlagen volgens het Masterplan en anderzijds voldoende flexibiliteit in de bouwhoogte te laten, zodat bijvoorbeeld ook de bouw van een halfverdiepte parkeervoorziening mogelijk blijft. Het maximum bebouwingspercentage, de maximale bouwhoogtes en het maximum aantal bouwlagen, moeten een onevenredige verdeling van woningen over de verschillende vlekken voorkomen.

Artikel 16 Woongebied-2

Deze bestemming is gebruikt voor de deelgebieden waar uitsluitend vrijstaande woningen zijn voorzien (achter de Graaf Janlaan en het grootste deel van scheg 1). Alleen met een ontheffing zijn hier ook twee-onder-een-kap woningen toegestaan of drie-onder-een-kap woningen. Een ontheffing kan alleen worden verleend als de situatie op de woningmarkt zodanig is dat vrijstaande woningen niet verkopen. Daarbij zijn tevens voorwaarden opgenomen om te voorkomen dat er een te grote verdichting in deze gebieden plaatsvindt. Zo moeten er afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden aangehouden en is per bouwperceel niet meer dan 150 m² bebouwing toegestaan. Daarin zitten alle vierkante meters van zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen en overkappingen.

Bij recht zijn er in deze bestemming uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Daarbij moet er afstand worden gehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en is er per bouwperceel niet meer dan 200 m² bebouwing toelaatbaar. Daaronder vallen zowel de vierkante meters van het hoofdgebouw als die van de bijgebouwen en overkappingen. Verder is bepaald dat de goothoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Deze hoogtes sluiten aan op de goot- en bouwhoogte

van de bestaande bebouwing in Hoge Dennen, zoals die langs de Graaf Janlaan.

Achter de Graaf Janlaan is verder een strook van circa 15 meter opgenomen met een bostuinbestemming. Op de analoge verbeelding hebben deze gronden de bestemming Tuin, met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bos'. In deze strook moeten de bomen behouden blijven en mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op deze wijze kan een groene afscherming worden behouden tussen de bestaande en de nieuwe woningen.

6.4.3 Dubbelbestemmingen

Artikel 17 Leiding-Riool

Deze bestemming is gebruikt voor de rioolpersleiding van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aan de zuidoostzijde van de Prinses Margrietlaan.

Artikel 18 Waarde-Archeologie-1

Deze bestemming is gebruikt voor de zone met hoge archeologische verwachting in een gebiedje in het uiterste noordwesten van het plangebied langs de Arnhemse Bovenweg. In dit gebied is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Indien in deze zone bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,30m – mv) niet kunnen worden voorkomen, moet er nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is voor archeologisch onderzoek een ondergrens opgenomen van 100m². Ook de provincie heeft in haar advisering over de beleidsadvieskaart deze ondergrens van 100m² voor gebieden met een specifiek archeologisch belang onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m² werkbaar en doelmatig en neemt deze vrijstellingsgrens over. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-1".

Artikel 19 Waarde-Archeologie-2

Deze bestemming is gebruikt voor de zone met middelhoge verwachting langs de weg Hoog Kanje. 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 20 Waarde-Cultuurhistorie-2

Deze bestemming is gebruikt om de Monumentale laanstructuur van de Oranje Nassaulaan en de plantsoenen aan het Oranje Nassaplein en het Julianaplein te beschermen, die voorheen als gemeentelijke monumentale structuur golden. Met de dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen. Het kappen van bomen is verboden, tenzij dat gebeurt vanwege ziekte, veiligheid of een tijdige vervanging in het kader van het beheer. Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad. De bestemming Waarde-Cultuurhistorie-2 is eveneens toegekend aan de gronden van hotel Kerckebosch, omdat deze ook cultuurhistorische waarde hebben en ook tot een gemeentelijke monumentale structuur behoorden.

Ook de laanstructuren langs Hoog Kanje en de Arnhemse Bovenweg genieten bescherming. Anders dan de structuur van de Oranje Nassaulaan is dit echter geen monumentale structuur. De laanbomen genieten bescherming omdat ze beeldbepalend zijn en om die reden landschappelijke waarde hebben.

Hiervoor is geen dubbelbestemming gebruikt maar een aanduiding 'landschapswaarden'. Zie ook de bestemming Verkeer.

6.4.4 Algemene bepalingen

Artikel 21 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbeltelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 22 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

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

Artikel 24 Algemene ontheffingsregels

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

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

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de plankaart in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Verder zijn zes wijzigingsgebieden aangewezen (wro-zone-wijzigingsgebied). Nummer 1 voor de woning Oranje Nassaulaan 2 tussen het hotel en het te behouden flatgebouw aan de Prinses Marijkelaan. Deze locatie ligt zo ingeklemd tussen andere functies en uit het zicht dat op deze locatie ook een appartementengebouw kan worden toegestaan. Om te verzekeren dat het groene karakter van de locatie daarbij niet verloren gaat is deze bebouwing uitsluitend binnen het bestaande bouwvlak toegestaan. Ook de bestaande bouwmassa en bouwhoogtes mogen niet worden overschreden.

Nummer 2 betreft het winkelcentrum Kerckebosch. Om een herstructurering van het winkelcentrum mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat de plannen nog onvoldoende concreet zijn, is volstaan met een wijzigingsbevoegdheid met een aantal randvoorwaarden waaronder het plan gewijzigd mag worden. Indien niet aan deze randvoorwaarden kan worden voldaan, is ook geen wijziging mogelijk. Hier worden vierkante meters bruto vloeroppervlak genoemd. Dat is een ander begrip dan de winkelvloeroppervlakte die in het distributie planologisch onderzoek wordt

genoemd. Het winkelvloeroppervlak bedraagt 80% van de brutovloeroppervlakte.

Nummer 3 is een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen omdat het gehele Masterplan binnen de huidige rode contour moet worden uitgevoerd, ten gevolge van het schrappen van de bouwmogelijkheden buiten de rode contour en in de EHS. Binnen dit wijzigingsgebied kunnen daarom maximaal 7 vrije kavels mogelijk worden gemaakt; gestapelde woningen zijn hier dus niet toegestaan. Voorwaarde is wel dat er binnen Kerckebosch in totaal niet meer dan 1250 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Nummer 4 is een wijzigingsgebied ten behoeve van de realisatie van appartementen. Hierbinnen kunnen maximaal 2 appartementengebouwen via planwijziging worden gerealiseerd, met in totaal niet meer dan 50 appartementen. Ook hier geldt de voorwaarde dat in totaal niet meer dan 1250 woningen binnen Kerckebosch mogen worden gerealiseerd.

De algemene wijzigingen zijn onder meer opgenomen voor situaties waarin net een andere situering gewenst is vanwege bijvoorbeeld de aanwezigheid van waardevolle bomen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Voor de situering daarvan kan het gewenst zijn om de weg (rijbaan of fietspad) net een eindje op te schuiven zodat de aanwezige waardevolle bomen kunnen worden gespaard. De afwijkingsmarge bedraagt maximaal 10 meter.

Artikel 26 Overige Aanlegvergunning

In deze bepaling zijn de in de verschillende bestemmingen voorkomende aanlegvergunningplichten overzichtelijk in een tabel gezet. Per bestemming is aangegeven welke werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichting zijn. Het verbod op bepaalde werken en werkzaamheden als daar geen aanlegvergunning voor is, is opgenomen onder de desbetreffende bestemmingen zelf: Bos, Natuur, Tuin met aanduiding bos, Leiding-Riool, Waarde-Archeologie-1, Waarde-Archeologie-2 en Waarde Cultuurhistorie-2.

6.4.5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 27 Overgangsbepalingen

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 bepalingen 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 bepalingen van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze bepalingen zijn zodoende overgenomen.

Artikel 28 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Deelgebied Hoge Dennen

Voor het deelgebied Hoge Dennen gaat het bestemmingsplan uit van de bestaande situatie. Het plan is voor dit deelgebied dus consoliderend van aard en grote nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Er is uitgegaan van het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen. In alle gevallen betreft het gronden die in eigendom zijn van particulieren. Ontwikkelingen zijn derhalve particulier initiatief. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. De kosten voor planvorming, bouwrijp maken, bouwen, aansluiting op nutsvoorzieningen, beheer en onderhoud, etc. zijn voor de aanvrager (burger/ontwikkelaar) van de mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

Ten aanzien van de mogelijkheden voor grondexploitatie die zijn opgenomen in afdeling 6.4 van de Wro is het vermeldenswaard dat voor zover sprake is van bouwplannen die genoemd zijn in artikel 6.2.1 Bro er in principe in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden aan de ontwikkelingen. Derhalve is besloten geen grondexploitatieplan voor het deelgebied Hoge Dennen ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat het bestemmingsplan voor het deelgebied Hoge Dennen voorziet in actualisatie, herziening en modernisering van de regelgeving ten aanzien van bouwen en gebruik en de verwerking van nieuw beleid dienaangaande. Een uitgebreide financiële onderbouwing, alsmede fasering kan daarom niet gemaakt worden en is ook niet nodig.

7.2 Deelgebied Kerckebosch

Voor de herstructurering van Kerckebosch is tussen de gemeente Zeist en woningcorporatie De Seyster Veste een realisatieovereenkomst ondertekend op 16 februari 2010. In deze overeenkomst is afgesproken hoe de gemeente en De Seyster Veste samenwerken bij de ontwikkeling van Kerckebosch. Kern hiervan is dat de partijen samen werken in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (WOM Kerckebosch). In de overeenkomst is ook afgesproken hoe omgegaan wordt met de verdeling van de kosten tussen de partijen in relatie tot de op te zetten WOM. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over alle kostensoorten, voor zover relevant, die zijn genoemd in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Bro. Daardoor zijn er geen ongedekte kosten en is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Derhalve is besloten om geen grondexploitatieplan ex artikel 6.12 Wro voor de herstructurering van Kerckebosch vast te stellen.

Aan de wijzigingsbevoegdheid die een ontwikkeling op het perceel Oranje Nassaulaan 2 mogelijk maakt en aan de wijzigingsbevoegdheid die de herstructurering van winkelcentrum Kerckebosch mogelijk maakt, is de voorwaarde verboden dat planwijziging alleen kan plaatsvinden als er een exploitatieovereenkomst is gesloten of tegelijkertijd met het wijzigingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld. Kostensoorten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Bro kunnen zo worden verhaald.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Insppraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' heeft van donderdag 4 juni 2009 tot en met woensdag 15 juli 2009 (zes weken) ter inzage gelegen. In die periode zijn 187 inspraakreacties ingediend. In de aparte 'Nota beantwoording inspraak en artikel 3.1.1 Bro-reacties' zijn alle inspraakreacties samengevat en door de gemeente beantwoord. Voor de inspraakreacties en de beantwoording daarvan wordt dan ook verwezen naar deze nota.

8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is in juni 2009 voor commentaar toegezonden aan een groot aantal vooroverlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van 8 overlegpartners is een reactie ontvangen. In de aparte 'Nota beantwoording inspraak en artikel 3.1.1 Bro-reacties' zijn de reacties van de vooroverlegpartners samengevat en waar nodig voorzien van een antwoord door de gemeente. Voor de reacties en de beantwoording daarvan wordt dan ook verwezen naar deze nota.

8.3 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' heeft van donderdag 24 september 2009 tot en met woensdag 4 november 2009 (zes weken) ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan is door 61 reclamanten een zienswijze ingediend. In de aparte 'Nota van zienswijzen' zijn alle zienswijzen samengevat en door de gemeente beantwoord. Voor de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt dan ook verwezen naar deze nota.

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de 'Nota van zienswijzen' is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen.