

TOELICHTING
van het
bestemmingsplan
SANATORIUMBOS ZEIST
van de
GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 06.148
ID nr. : NL.IMRO.0355.BPSanatoriumbos-VS01
Datum : juni 2015
Versie : 5.2
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 9 juni 2015 – besluitnr. 15RV029

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	DOEL.....	5
1.2	VOORGESCHIEDENIS.....	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.4	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	HET VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	10
1.6	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	10
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	LIGGING PLANGEBIED IN DE (HISTORISCHE) OMGEVING.....	13
2.2	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR PLANGEBIED	14
3.	BELEIDSKADER.....	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.1.1.	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>17</i>
3.1.2.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....</i>	<i>19</i>
3.1.3	<i>Waterbeleid.....</i>	<i>19</i>
3.1.4.	<i>Archeologie.....</i>	<i>20</i>
3.1.5.	<i>Overige wettelijke kaders.....</i>	<i>21</i>
3.1.6.	<i>Conclusie rijksbeleid.....</i>	<i>21</i>
3.2	PROVINCIAAL BELEID	21
3.2.1	<i>Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.....</i>	<i>21</i>
3.2.2.	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013.....</i>	<i>22</i>
3.3	REGIONAAL BELEID	26
3.3.1.	<i>Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009).....</i>	<i>26</i>
3.3.2.	<i>Waterstructuurvisie.....</i>	<i>27</i>
3.3.3.	<i>Conclusie Regionaal beleid</i>	<i>27</i>
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
3.4.1.	<i>Structuurvisie Zeist 2020</i>	<i>27</i>
3.4.2.	<i>Woonvisie 2013-2015.....</i>	<i>29</i>
3.4.3.	<i>Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan</i>	<i>30</i>
3.4.4.	<i>Groenstructuurplan</i>	<i>31</i>
3.4.5.	<i>Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011</i>	<i>32</i>
3.4.6.	<i>Gemeentelijk archeologiebeleid</i>	<i>33</i>
3.4.7.	<i>Waterplan Zeist</i>	<i>34</i>
3.4.8.	<i>Parkeerbeleidsnota.....</i>	<i>34</i>
3.4.9.	<i>Monumentenbeleid.....</i>	<i>35</i>
3.4.10.	<i>Conclusie gemeentelijk beleid</i>	<i>35</i>
4.	PLANBESCHRIJVING	37
4.1	BESTEMMEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE	37
4.2	VERWIJDEREN MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING BUURTSCHAP	38
4.3	CULTUURHISTORIE: GEMEENTELIJKE STRUCTUUR ATTENTIEGEBIED.....	38
4.4	GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED	39

5.	MILIEU-ASPECTEN	41
5.1	GELUID	41
5.2	LUCHTKWALITEIT	41
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.4	BODEM	41
5.5	WATER.....	41
5.6	ECOLOGIE	42
5.7	ARCHEOLOGIE	42
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	43
5.9	DUURZAAMHEID	43
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1	ALGEMEEN.....	45
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART).....	46
6.3	DE REGELS	46
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	46
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
8.1	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	51
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	51

Bijlagen:

1. Bureauonderzoek Schermerslaan Zeist, Synthegra Archeologie bv (kenmerk: RGR/UIT/SAD/176058, d.d. 17 mei 2006).
2. Inventariserend veldonderzoek: Verkennend booronderzoek, Schermerslaan te Zeist, Synthegra Archeologie bv (kenmerk: SKO/UIT/SAD/P0503042, d.d. 16 juli 2008).
3. Nota van Zienswijze bij het bestemmingsplan Sanatoriumbos, maart 2015.

1. INLEIDING

1.1 Doel

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de ontwikkeling van de 'Buurtschap' in het Sanatoriumbos weer ongedaan te maken. De Buurtschap zou namelijk worden ontwikkeld om de ontmanteling van 'Dennendal' in Den Dolder mogelijk te maken. Die ontmanteling van Dennendal gaat niet door. Door bezuinigingen bij het Ministerie van VWS en door tegenvallende resultaten op de woningmarkt is er geen financiering meer voor de ontmanteling, en blijft Dennendal op de huidige locatie in Den Dolder. Daarmee is de noodzaak en wenselijkheid voor een 'buurtschap' in het Sanatoriumbos komen te vervallen. De huidige situatie met bos zal worden bestemd waarbij zoveel mogelijk zal worden teruggevallen op het voorheen geldende bestemmingen voor het Sanatoriumbos.

1.2 Voorgeschiedenis

De ontwikkeling van de 'Buurtschap' in het sanatoriumbos vormde één van de onderdelen van het programma 'Hart van de Heuvelrug'. In het kader van het programma 'Hart voor de Heuvelrug' was het de bedoeling om de zorglocatie Dennendal bij Den Dolder te ontmantelen en terug te geven aan de natuur. De op Dennendal wonende cliënten zouden deels naar de zorglocatie Sterrenberg aan de Amersfoortseweg verhuizen, deels naar de te ontwikkelen 'Buurtschap' in het Sanatoriumbos en deels naar locaties elders in Zeist. Ten behoeve van de ontmanteling van Dennendal was een subsidie van het Ministerie van VWS beschikbaar en zouden opbrengsten van de woningbouw op de locatie Sterrenberg worden ingezet.

Daartoe heeft de gemeenteraad van Zeist op 16 februari 2010 het bestemmingsplan 'Buurtschap' vastgesteld, dat na een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met ingang 13 oktober 2010 onherroepelijk is geworden.

Inmiddels is echter duidelijk dat de subsidie van VWS bij de bezuinigingen is geschrapt en dat de opbrengsten van de woningbouw op Sterrenberg volstrekt onvoldoende zijn om de ontmanteling van Dennendal te financieren. Daarmee is er geen financiering beschikbaar voor de ontmanteling van Dennendal op de huidige locatie in Den Dolder.

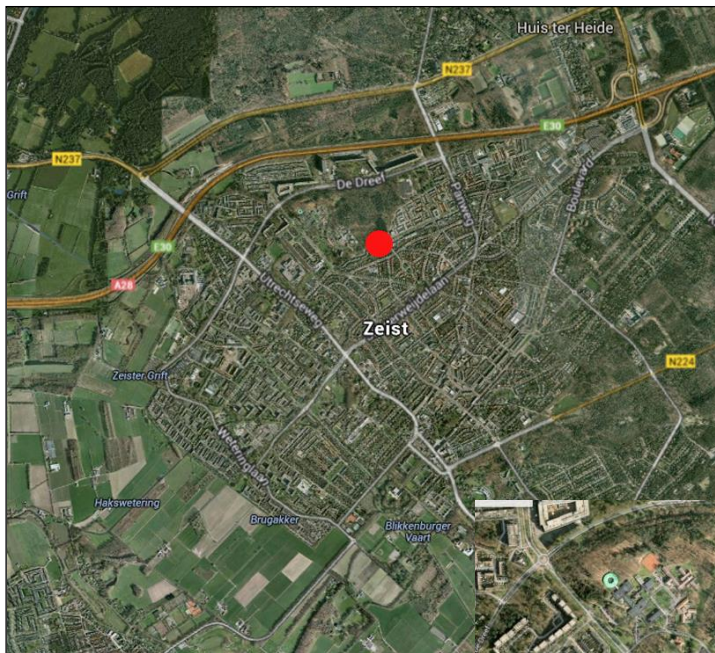


Aangezien de gemeente Zeist destijds met de ontwikkeling van de 'Buurtschap' in het Sanatoriumbos akkoord is gegaan onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de locatie Dennendal in ruil daarvoor zou 'vergroenen', worden de ontwikkelingsmogelijkheden in het Sanatoriumbos nu ook weer teruggedraaid. De Buurtschap moest immers voorzien in de huisvesting van cliënten van Dennendal te midden van de samenleving. Op basis van dit nieuwe zorgconcept werd bouwen in het Sanatoriumbos aanvaardbaar geacht. Nu dit zorgconcept niet meer op deze locatie zal worden ontwikkeld, is het niet langer gewenst om een deel van het Sanatoriumterrein op te offeren voor woningbouw.

De woonbestemmingen voor ontwikkeling van de 'Buurtschap' worden geschrapt en de huidige situatie met bos zal worden bestemd. Daarbij is zoveel mogelijk teruggevallen op het voorheen geldende bestemmingen 'Zeist Noord' voor het Sanatoriumbos.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat circa 3 hectare bos en is gelegen in het noorden van de kern Zeist, aan de zuidoost zijde van het Sanatoriumbos.



De ligging van het plangebied in omgeving (bron: Google Earth, bewerking mRO)



Ligging van het plangebied (bron: Google Earth, bewerking mRO)

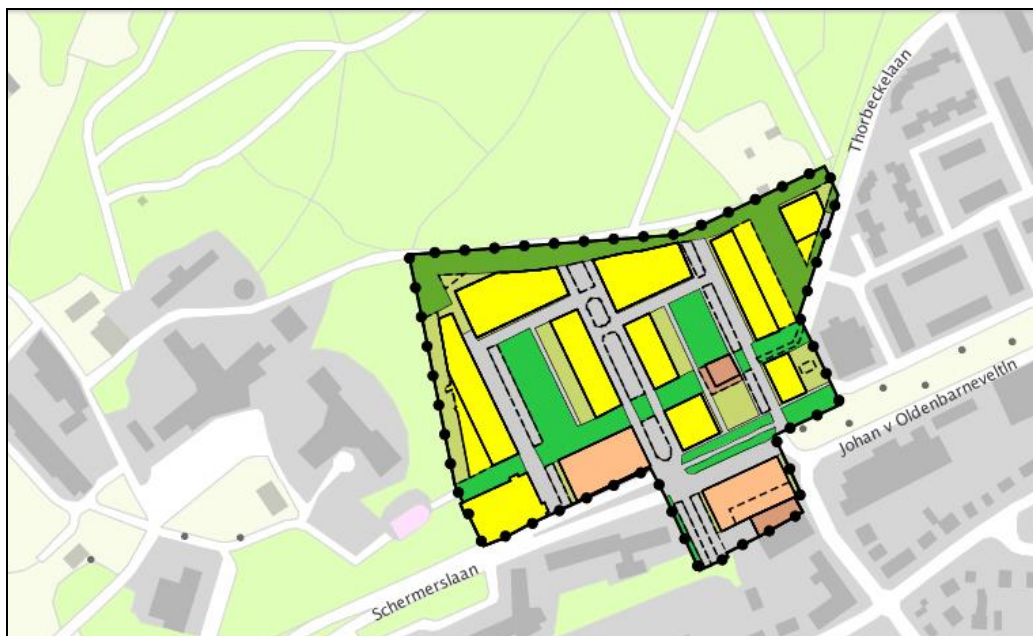
Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Schermerslaan en aan de oostzijde door de Thorbeckelaan. De westelijke grens van het

plangebied wordt gevormd door het bebouwde gebied van het sanatoriumterrein. De noordelijke begrenzing wordt gevormd voor het sanatoriumbos.

Zie voor de begrenzing ook de paragraaf hierna over het geldende bestemmingsplan.

1.4 Het geldende bestemmingsplan

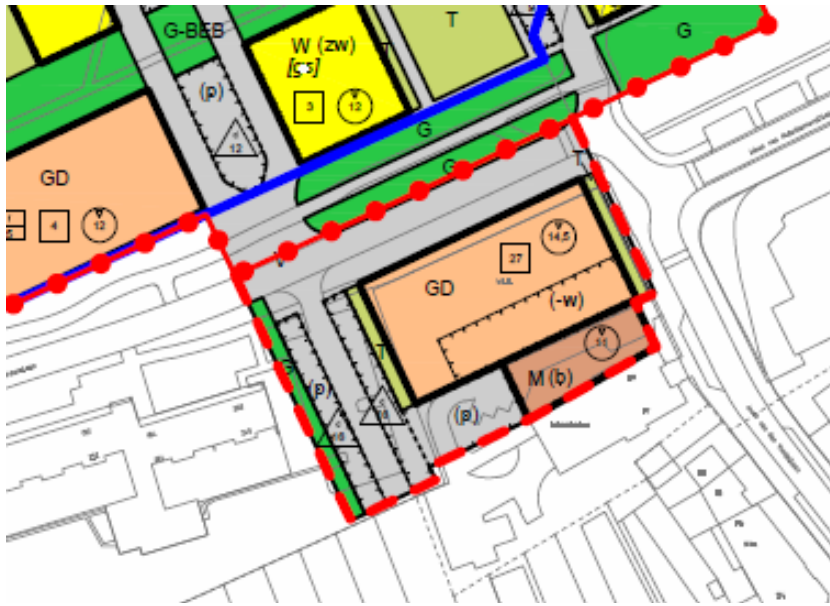
Zoals hiervoor vermeld geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Buurtschap' dat op 16 februari door de gemeenteraad is vastgesteld en op 13 oktober 2010 onherroepelijk werd. In dit geldende bestemmingsplan zijn bestemmingen opgenomen voor de ontwikkeling van een woongebied met 124 woningen (waaronder zorgwoningen) in het Sanatoriumbos. In het gebied zijn woonbestemmingen aangewezen (inclusief zorgwoningen) en gemengde bestemmingen voor zorgverlening aan de bewoners van een zorgwoning. De toegelaten bouwhoogtes variëren van overwegend 12 meter tot maximaal 14,5 meter.



Figuur: bestemmingsplan 'De Buurtschap'. Bron www.ruimtelijkeplannen.nl.

Om deze bouwmogelijkheden weer ongedaan te maken, zal het geldende bestemmingsplan worden vervangen door een nieuw bestemmingsplan. Daartoe is zoveel mogelijk aangesloten bij de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buurtschap'. Op 2 onderdelen is echter afgeweken van de begrenzing van het geldende bestemmingsplan:

1. Ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Gemengd' ten zuiden van de Schermerslaan.



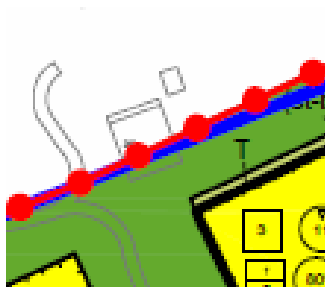
Figuur: Begrenzing oud (rode onderbroken lijn) en nieuw (rode bolletjeslijn).

Hier wordt niet gebouwd ten koste van het sanatoriumbos, zodat er ook geen reden is om deze bouw mogelijkheden te schrappen. Het gebied tussen rode bolletjeslijn en rode onderbroken lijn wordt **niet** opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Sanatoriumbos'.



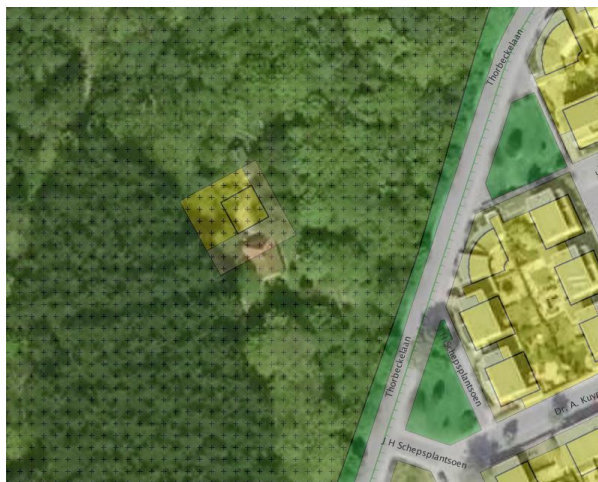
Figuur: Begrenzing nieuwe bestemmingplan 'Sanatoriumbos'.

2. Ter plaatse van de woning Oude Arnhemseweg 264.
Door een omissie loopt de grens van het bestemmingsplan 'Buurtschap' hier door de woning Oude Arnhemseweg 264.



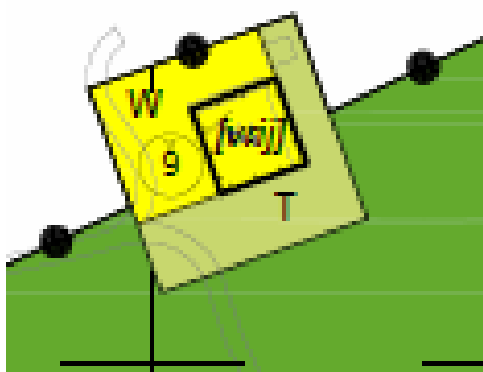
Figuur: begrenzing Buurtschap loopt door de woning Oude Arnhemseweg 264.

Bovendien is de woning foutief in het bestemmingsplan 'Zeist Noord' opgenomen. Het bouwvlak ligt niet over de bestaande woning.



Figuur: Bouwvlak (gele doorzichtige vlak) ligt niet over de bestaande woning (rode dak).

Om dit te herstellen is de woning Oude Arnhemseweg 264 toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan 'Sanatoriumbos' en is het bouwvlak weer over de woning geschoven.



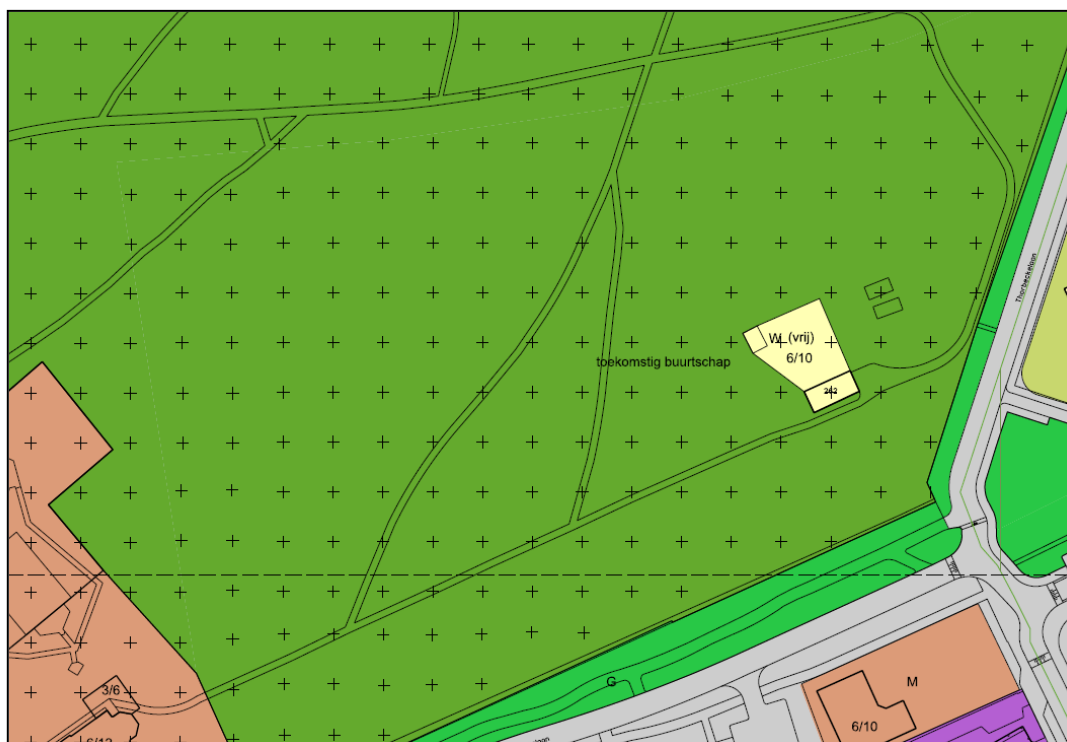
Figuur: Oude Arnhemseweg 264 in bestemmingsplan Sanatoriumbos.

1.5 Het voorheen geldende bestemmingsplan

Het voorheen geldende bestemmingsplan is 'Zeist Noord' dat op 24 februari 2009 werd vastgesteld, maar ter plaatse van de 'Buurtschap' in 2010 werd vervangen door het bestemmingsplan 'Buurtschap'.

In het bestemmingsplan Zeist-Noord heeft het grootste deel van het plangebied de bestemming 'bos' met de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie'. De voor bos aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, de instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, voet-, fiets, en ruiterspaden en extensieve openlucht recreatie. Gronden met de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' zijn mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. In bijgaande figuur is een uitsnede van de voorheen geldende plankaart opgenomen.

De voormalige dienstwoning in het bos heeft de bestemming Wonen, met een bouwaanduiding 'vrij' ten behoeve van een vrijstaande woning.



Uitsnede voor het plangebied van het voorheen geldende bestemmingsplan Zeist-Noord

1.6 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken,

ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren.

2.1 Ligging plangebied in de (historische) omgeving

De locatie van het sanatoriumbos is ingebed in de ruimtelijke structuur van Zeist.

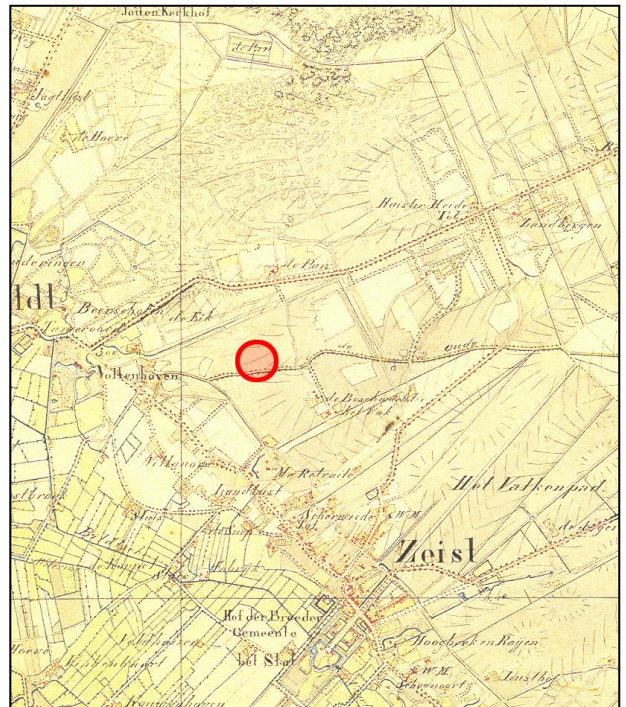
Kenmerkend is vooral de situering van de Utrechtse Heuvelrug enerzijds en het Kromme Rijngebied anderzijds, en de bijzondere kwaliteiten van beide gebieden en de overgangszone daartussen.

De occupatiegeschiedenis van het landschap heeft duidelijk waarneembare sporen nagelaten in de huidige structuur van Zeist, met als voornaamste elementen:

- de middeleeuwse structuur van dorp en ommelanden, bijbehorende wegen en paden en een aantal bovenlokale wegen;
- de grootschalige 17^e en 18^e eeuwse structuren van de Amersfoortseweg en Slot Zeist;
- de 19^e-eeuwse buitenplaatsenzone langs de Utrechtseweg en Driebergseweg;
- de verschillende uitbreidingen vanaf 1881, een agglomeratie van invullingen binnen de oude wegenstructuur die de huidige kern Zeist vormt;
- de moderne bovenlokale infrastructuur.

Het oorspronkelijke loofboscomplex op de Utrechtse Heuvelrug maakte door intensief gebruik in de middeleeuwen plaats voor uitgestrekte heidevelden, waarop door de boerenbevolking schapen werden geweid en plaggen werden gestoken; ca. 1800 kwam hieraan een eind door systematische ontginning en aanleg van productiebossen. Daarnaast nam vanaf 1800 de omvang van de Zeister bevolking sterk toe, en breidde de kern Zeist zich vanaf 1880 ook op de hogere zandgronden uit.

De huidige bossen hebben vooral een landschappelijke, ecologische en recreatieve betekenis, en vormen een aantrekkelijke context voor het lokaal stedelijk milieu en voor bijzondere 'retraitefuncties' als conferentieoord en instellingen, waarvan het Sanatorium er één is.



Ligging plangebied op historische kaart
Bron: Grote historische atlas van Nederland 1839-1859

Het dorp Zeist heeft zich sinds de 17^e eeuw stapsgewijs uitgebreid tot een agglomeratie van woonbuurten. Deze bebouwing heeft zich ontwikkeld binnen een opzet van stedelijke en (boven)regionale infrastructuur. Van grote invloed op de ontwikkeling van de kern ten noorden van het centrum zijn de aanleg van de Amersfoortseweg en later de rijksweg A28 geweest.

Het Sanatoriumbos wordt omgeven door de buurten Vollenhove, Componistenbuurt, Parmentiersland en het Staatsliedenkwartier. Zonder elke buurt hier apart toe te lichten moet worden opgemerkt dat de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Zeist mede bestaat uit de specifieke kwaliteiten van de afzonderlijke woonbuurten.

De woonbuurten verschillen onderling nogal sterk, zowel door de verkavelingsopzet als bijvoorbeeld door de daarmee samenhangende bevolkingssamenstelling en gebruikskenmerken.

In welhaast elke buurt is sprake van een zekere mate van functiemenging. Zoals het oorspronkelijke woonmilieu van de buitenplaatsenzone zich heeft ontwikkeld tot een regionaal georiënteerde kantoren- en institutenzone, zo hebben ook de andere woongebieden hun eigen verandering ondergaan.

2.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur plangebied

Het sanatoriumterrein is een terrein met instellingsgebouwen, bijbehorende voorzieningen en een achterliggend bosgebied van ongeveer 25 hectare, gelegen aan de Oude Arnhemseweg. Het plangebied voor de Buurtschap besloeg een deel van het bosterrein, aansluitend aan het Staatsliedenkwartier.

De locatie is al zeer oud en is ontstaan als geïsoleerde plaats voor opvang van mensen met gedragsproblemen. Het Sanatorium was destijds midden in de Zeister bossen gelegen. Ook nu nog liggen de gebouwen verscholen in de bossen, maar wordt dat bos geheel door bebouwing en wegen omgeven.

In de loop der jaren hebben verschillende uitbreidingen van het sanatorium plaats gevonden. Het oude hoofdgebouw is evenwel nog karakteristiek. Het complex is nog steeds in gebruik als locatie voor mensen met een psychische gedragsstoornis.

Binnen de bebouwde kom vormen de verspreid in de kern voorkomende grootschalige elementen een relatief autonoom aspect van de stedenbouwkundige structuur.

Veel van deze elementen, waaronder het Sanatoriumterrein, waren oorspronkelijk buiten de kern Zeist gesitueerd, zijn door de uitdijende woongebieden omsloten en vormen thans typische enclaves, die de ontwikkelingsgeschiedenis van Zeist accentueren.

Andere voorbeelden zijn de onbebouwde delen van voormalige buitenplaatsen, het waterwingebied aan de Bergweg, het bedrijfsterrein aan de Van Reenenweg (Sola, Wildenberg) en de begraafplaats aan de van Reenenweg.

Het gedeelte van het Sanatoriumbos waar de Buurtschap was beoogd, heeft een omvang van circa 3,2 hectare, en bestaat voornamelijk uit loof- en naaldbos. Op het terrein bevindt zich naast bos, één dienstwoning. Het terrein

is grotendeels eigendom van Reinaerde. Een klein deel van het plangebied is eigendom van de Seyster Veste en de gemeente Zeist.
Het plangebied omvat circa 12 % van het Sanatoriumbos (exclusief de bebouwing die in gebruik is bij de Stichting Altrecht).

Zuidelijk grenst aan het plangebied de wijk Patijnpark. Dit is een woonwijk uit de jaren dertig met een hiervoor kenmerkende wegenstructuur. Het woningbestand bestaat hoofdzakelijk uit dubbele woningen (twee-onder-één-kap) met voor de jaren dertig karakteristieke kappen. Tussen de planlocatie en deze wijk bevindt zich de Schermerslaan die overgaat in de Johan van Oldenbarneveltlaan. Aan de noordzijde van de Johan van Oldenbarneveltlaan is het Staatsliedenkwartier. De opzet is rationeel en de bebouwing bestaat uit rijenwoningen en appartementengebouwen vanaf de jaren '50, beduidend jonger dus dan die van het Patijnpark. De bebouwing is in hoofdzaak voorzien van platte daken.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten met nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water (2000), alsook het Nationaal Waterplan, spelen hierbij een belangrijke rol.

De Kaderrichtlijn Water moet er voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het Nationaal Waterplan vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding en bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer is "meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten".

Het rijk vindt het in dit kader belangrijk dat bij alle wateropgaven en -maatregelen een afstemming plaatsvindt met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Bovendien is het sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten, zoals een bestemmingsplan, een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de

waterhuishouding. Deze zogenaamde 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.
Zie ook hoofdstuk 5 voor het aspect water.

3.1.4. 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 (verwachtings)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 is een wijzigingswet van onder meer 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 bodemversturende 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 van de Wamz van toepassing: *"De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan(...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten"*.

Bovendien is in artikel 3.1.6, lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving is opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is rekening gehouden.

3.1.5. Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, cultuurhistorie n.a.v. de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (per 1 januari 2012), de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.1.6. Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

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

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

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de

leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Bij kantoren is de provincie gezien de huidige overcapaciteit zeer terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De inzet richt zich op het beperken van de aanwezige plancapaciteit. Bij bedrijventerreinen wil de provincie overaanbod eveneens voorkomen en herstructurering van bestaande terreinen stimuleren.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Het sanatoriumbos ligt binnen de rode contour.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijngevolgen van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer.

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen):

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie;

Vooraf de thema's 'Wonen', 'water', 'cultureel erfgoed' en 'landschap' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen

In de gemeente Zeist wordt hard gewerkt aan de woningbouwopgave van de gemeente. Voor het Sanatoriumbos hebben de belangen bij het behoud van dit waardevolle binnenstedelijke bos zwaarder gewogen dan de huisvestingsbelangen, temeer daar er elders in Zeist nog steeds wordt gebouwd en er elders in Zeist ook nog steeds woningbouwmogelijkheden bestaan.

Water

Het plangebied is in dit kader aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' en 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. Dit betekent onder meer dat het bestemmingsplan regels dient te bevatten die het waterwinbelang en grondwaterkwaliteit beschermen bij functiewijzigingen. Hierop is in het voorliggende plan een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd.

Het plangebied maakt geen deel uit van de provinciale historische buitenplaatszone.

In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.7.

Landschap

Met betrekking tot het landschap dient het plan een beschermingsregeling te bevatten ten behoeve van de ter plaatse voorkomende kernkwaliteiten van het landschap.

Het plangebied is nog herkenbaar als onderdeel van het landschap Utrechtse heuvelrug. Daarvoor is het beleid om de volgende kernkwaliteiten te behouden en versterken:

1. Robuuste eenheid.
2. Reliëfbeleving.
3. Extreme historische gelaagdheid.

3.2.3. Programma Hart van de Heuvelrug

Het programma 'Hart van de Heuvelrug' behelst in hoofdlijnen de uitwisseling van groene gebieden voor 'rode (stedelijke) ontwikkelingen en tegelijkertijd 'rode' gebieden voor groene ontwikkeling.

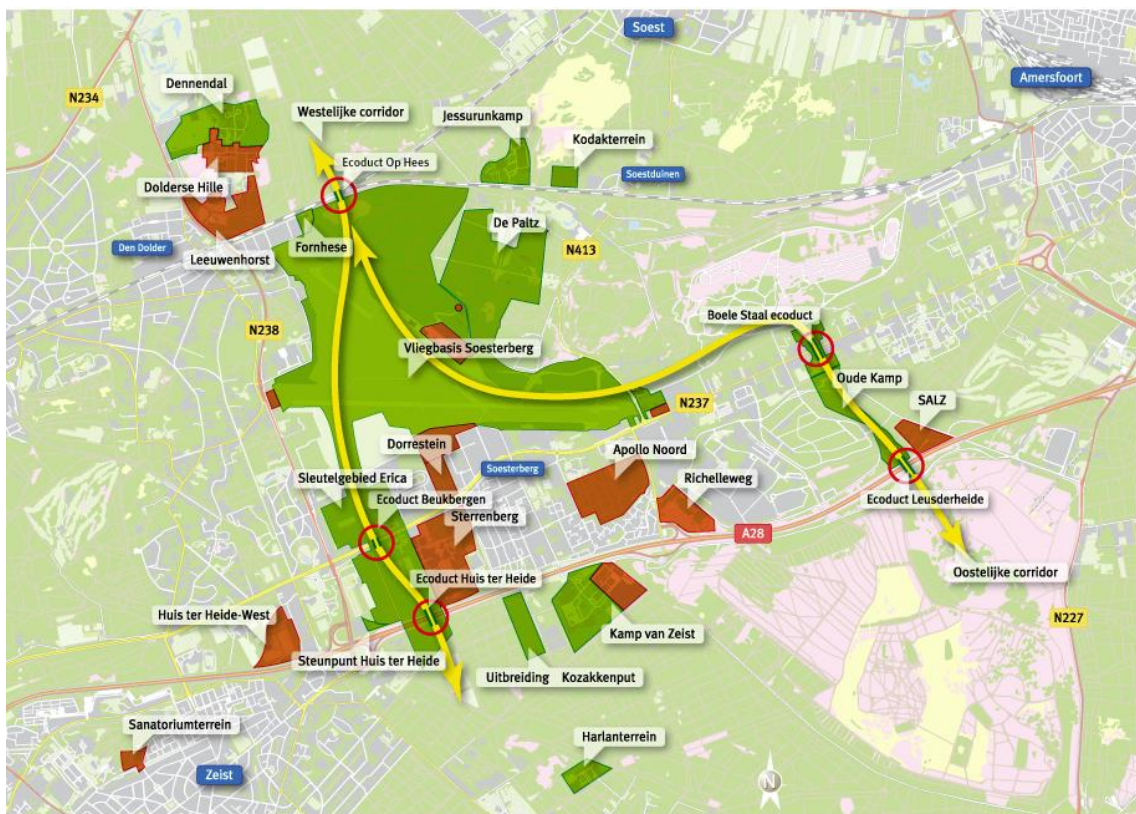
In 2001 introduceerde Stichting Het Utrechts Landschap het plan om de natuur op de Heuvelrug flink te versterken. Dat werd van belang geacht, omdat – ondanks het feit dat de Utrechtse Heuvelrug na de Veluwe het grootste aaneengesloten bosgebied in ons land is – de natuur in het Heuvelruggebied behoorlijk versnipperd is. Onder meer door de doorsnijding van de Rijksweg A27 en A28, door de Amersfoortseweg, door de defensie terreinen en de verschillende zorginstellingen etc.

Het plan van de Stichting Het Utrechts Landschap, één van de grootste grondbezitters in het Heuvelruggebied, voorziet in een forse natuurontwikkeling door het uitruilen van rood tegen groen en omgekeerd. Zo kunnen, door bepaalde zorgcomplexen en defensie terreinen te saneren, tussen de gemeenten groene verbindingzones en aaneengesloten natuurgebieden van het Gooi tot aan de Grebbeberg ontstaan.

Ecoducten moeten verder de infrastructurele barrières slechten.

Tegelijkertijd komt er ruimte voor nieuwe woningbouw en andere rode functies aan de randen van de gemeenten of op open terreinen in bestaand stedelijk gebied. Belangrijk uitgangspunt daarin is dat niet meer worden gebouwd dan dat er natuur bijkomt.

Het gehele systeem wordt ook wel het 'schaakbord-model' genoemd. Het bord wordt niet groter, de positie en rol van de spelers en stenen wel. Allemaal met als doel zo groot mogelijk aaneengesloten natuurgebieden te realiseren.



Figuur: Locaties Hart van de Heuvelrug.

Om Dennendal groen te kunnen maken, voorzag Hart voor de Heuvelrug, in vervangende huisvesting voor de cliënten van Dennendal. De ontwikkeling van de Buurtschap is een deeltuitwerking van het voornoemde Project Hart van de Heuvelrug. De realisering was gekoppeld aan de ontmanteling van de zorginstelling Dennendal in Den Dolder-Noord. Binnen dit clusterproject zouden ter plaatse van de huidige vestiging de gebouwen verdwijnen ten behoeve van natuurontwikkeling. Dit 'groene project' was gekoppeld aan twee 'rode' projecten, te weten: de realisering van (zorg) woningen ter plaatse van Abrona/Sterrenberg langs de Amersfoortseweg en de realisering van (zorg)woningen ter plaatse van de onderhavige Buurtschap en de uitplaatsing van 60 bewoners van Dennendal naar een nader te bepalen locatie elders.

Zoals genoemd zou binnen het zorgcluster Dennendal:

- 22 ha natuur worden ontwikkeld;
- Is het ecoduct 'Beukbergen' gerealiseerd over de Amersfoortseweg;
- Zal het bosgebied tussen Huis ter Heide en Abrona/Sterrenberg afgestemd/beheerd worden ten behoeve van een ecologische corridor;
- Zal het bosgebied ter plaatse van de Ericaterreinen, zuidelijk van de Rijksweg A-28 eveneens worden ingericht ten behoeve van de corridor functie en de recreatiefunctie worden beperkt;
- Is het ecoduct 'Sterrenberg' gerealiseerd over de A-28 ten behoeve van de genoemde ecologische corridor.

Geen ontmanteling Dennendal

Inmiddels is echter duidelijk dat er geen financiering beschikbaar is voor de ontmanteling van Dennendal op de huidige locatie in Den Dolder. De subsidie van VWS is bij de bezuinigingen geschrapt, en de opbrengsten van de woningbouw op Sterrenberg zijn volstrekt onvoldoende om de ontmanteling van Dennendal te financieren (zie hierover ook paragraaf 1.2 van deze toelichting).

Nu wordt afgezien van de vergroening van Dennendal, vindt er op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau een herijking van de afspraken plaats. Het feit dat Dennendal op de huidige locatie blijft, is negatief van invloed op de rood-groenbalans van het Programma. Ook om die reden is het noodzakelijk om de oorspronkelijke afspraken te herijken.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied binnen het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aantasting van het grondwater. Zoals reeds in voorgaande paragraaf is aangegeven is in dit kader een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

3.2.4. Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Voor de hogere zandgronden (waarop Zeist grotendeels ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. In dit kader is het afkoppelbeleid van de gemeente Zeist (Grond- en hemelwaternotitie, 2011) en het door de gemeente getekende Convenant Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug (2010) van belang. In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) RW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

3.3.2. Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050). Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. Voor dit gebied geldt “duurzaam stedelijk waterbeheer” als belangrijkste streefbeeld.

3.3.3. Conclusie Regionaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Zeist 2020

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

cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

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

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



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 nagestreefd worden (bron: Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, maart 2011)

Voor de kern Zeist heeft de gemeente als doel om de regionale positie van het gebied te versterken door er langdurig in te investeren. Daarbij wordt een levendige mix van winkels, cultuur, horeca, wonen en werken beoogd, passend bij de verschillende centrumzones. De oude historische structuur is daarbij de onderlegger voor ontwikkelingen.

Voor de zone langs de A28 wordt een integrale gebiedsvisie ontwikkeld om de kwaliteit van deze zone te verbeteren. Daarbij gaat de gemeente zich inzetten voor onderzoek naar een kap over de verdiept liggende A28.

In de Structuurvisie Zeist is één van de 10 belangrijkste keuzes dat de Gemeente ervoor kiest om de natuur en het landschap te verbeteren. Daarbij is vooral aandacht voor zwakke schakels van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze zwakke punten zitten bij Den Dolder, Bosch en Duin, De Bilt en bij

station DriebergenZeist. Ook is er aandacht voor de kwaliteit van het groen binnen de bebouwde kom.

Het sanatoriumbos is gesitueerd in de zone rond de A28. Deze zone heeft historisch gezien een zeer hoge kwaliteit. Kenmerkend is de verkaveling van de Amersfoortseweg en de grote landgoederen Vollenhoven, Dijnselburg en Oud Zandbergen. De hinder van geluid en fijnstof van de A28 is hier groot.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) loopt hier van zuidwest naar noordoost. Landgoed Vollenhoven neemt hierin een belangrijke plaats in. Landgoed Dijnselburg en Huis ter Heide-West vallen buiten de Ecologische Hoofdstructuur.

De gemeente stelt zich ten doel de kwaliteit in de totale zone te verbeteren. De structuur en kwaliteiten van oude landgoederen (van onder andere Zandbergen en Dijnselburg) zijn uitgangspunt.

Recreatieve waarden en de langzaamverkeers-relatie tussen bebouwd gebied en buitengebied dient te worden versterkt.

Eén van de voorgestelde maatregelen daartoe is dat de gemeente zich gaat inzetten voor onderzoek naar een kap over de verdiept liggende A28;

Andere maatregelen zijn:

- De gemeente stelt een integrale gebiedsvisie op voor het gebied tussen de Panweg, Amersfoortseweg, Zandbergenlaan en de A28. Daartoe wordt op interactieve wijze een aantal studies gedaan, waaronder een omgevingsanalyse.
- De gemeente zet daartoe op korte termijn een projectorganisatie op waarbij zij strategische partners bij het onderzoek betreft. De projectorganisatie moet voorkomen dat kleine projectplannen en individuele ontwikkelingen leiden tot een fragmentarisch geheel. Doel is om een plan te ontwikkelen dat gefaseerd wordt uitgevoerd.

3.4.2. Woonvisie 2013-2015

Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2013- 2015 vastgesteld. De woningmarkt is sterk veranderd in de afgelopen jaren en ontwikkelingen volgen elkaar snel op. De Woonvisie sluit daarop aan en geeft aan op welke wijze de gemeente kan inspelen op recente ontwikkelingen.

De Woonvisie staat niet meer in het teken van allerlei ambities en voornemens. Het gaat nu om de volgende vragen:

- Wat is er mogelijk.
- Waar kunnen nog investeringen plaatsvinden.

Stond in de Woonvisie 2006 – 2010 de keuzevrijheid centraal, nu is het Woonbeleid minder kaderstellend maar meer richtinggevend. De gemeente Zeist vindt het van belang dat de huisvesting voor alle groepen beschikbaar blijft. Met de keuze voor organische gebiedsontwikkeling en stimulering van duurzaamheid zijn ook belangrijke stappen gezet voor de periode na 2015.

Wonen is een activiteit waarmee iedereen mee te maken heeft. Wonen is een primaire levensbehoefte. De gemeente Zeist wil zich inspannen zoveel mogelijk maatwerk te leveren voor de inwoners. De huidige problemen op de woningmarkt en de veranderende positie van de corporaties hebben grote

gevolgen voor de bouwproductie en het woningbouwprogramma. De ambities van de Woonvisie 2006 – 2010 worden daarom verlaten. Op basis van kennis van marktpartijen en andere expertise zijn de ambities bijgesteld.

Wel geven diverse onderzoeken aan dat de woningbehoefte in Zeist op middellange termijn groot is. Het woningtekort in de provincie Utrecht blijft immers hoog. Op termijn zal zich opnieuw een koopkrachtige vraag ontwikkelen voor woningen, mogelijk op een lager prijsniveau. In de huidige situatie is dat echter lastig te voorspellen wanneer van een omslag op de woningmarkt sprake kan zijn.

Desalniettemin gaat de gemeente uit van een gemiddelde woningbouwproductie van ruim 100 woningen per jaar. Belangrijkste reden hiervoor is de continuïteit van de volkshuisvesting: het is van groot belang dat nieuwbouw en vernieuwing van wijken zo weinig mogelijk stagneert.

Voortgang van deze projecten is niet alleen in belang voor de volkshuisvesting, maar ook vanwege de leefbaarheid en de sociale stijging van de wijk.

Daarnaast heeft de gemeente Zeist als doelstelling dat er gedifferentieerd wordt gebouwd. Door de huidige crisis op de woningmarkt is het lastig sterk te sturen op de gewenste segmenten voor nieuwbouw. De beperkte bouwinitiatieven die nu tot uitvoering komen, zijn welkom. Toch wil men in het woonbeleid aangeven welke segmenten van belang zijn voor de gemeente:

1. Goedkoop: Nieuwe sociale huurwoningen blijven belangrijk voor vernieuwing van de sociale woningvoorraad. Sociale koopwoningen zijn gewenst om starters op de koopwoningmarkt te huisvesten;
2. Middelduur: Woningen voor de doorstroming van het huursegment naar koopsegment. Als kopen niet mogelijk is, is huren in deze categorie belangrijk. Voor huren in deze prijsklasse moeten er meer mogelijkheden komen;
3. Vrije sector: Deze sector heeft het moeilijk in deze periode. De verkoop van vrije sector woningen staat onderdruk. De woonvisie gaat uit van meer huurmogelijkheden in deze sector, ten opzichte van het verleden.

In de gemeente Zeist wordt hard gewerkt aan de woningbouwopgave van de gemeente. Voor het Sanatoriumbos hebben de belangen bij het behoud van dit waardevolle binnenstedelijke bos zwaarder gewogen dan de huisvestingsbelangen, temeer daar er elders in Zeist nog steeds wordt gebouwd en er elders in Zeist ook nog steeds woningbouwmogelijkheden bestaan.

3.4.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Op 9 juli 2013 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP 2014-2023) vastgesteld door de Gemeenteraad van Zeist.

In het GVVP 2014-2023 staan de volgende items centraal:

1. De gemeenteraad heeft aan het GVVP kaders meegegeven op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. Binnen deze kaders kunnen vanuit de samenleving ideeën worden aangedragen. Vrijheid om zaken te

- ontwikkelen bestaat vooral op het gebied van de wegcategorisering, duurzaamheid en fietsverkeer.
2. Duurzaamheid speelt in alle onderdelen van de conceptnota een grote rol. De 'ladder van Verdaas'¹ is richtinggevend geweest voor de vormgeving van het GVVP, OV en fietsverkeer worden gestimuleerd. Duurzaam verkeer wordt gestimuleerd (elektrische laadpunten, verduurzamen gemeentelijk wagenpark, verlengen convenant slim werken slim reizen).
 3. Bereikbaarheid speelt een andere belangrijke rol, vooral voor wat betreft stimulering van een goede doorstroming door een betere benutting van het wegennet. De auto wordt zeker niet weggepest: er is sprake van een win-win-win situatie met OV en fietsverkeer.
 4. Veiligheid is een andere pijler van het GVVP: aandacht is er voor een goede oversteekbaarheid voor met name voetgangers.
 5. Waar mogelijk worden parallellen gelegd met andere projecten die gelijktijdig worden ontwikkeld. Gedacht kan hierbij worden aan het Centrumplan, de evaluatie van het Fietsactieplan en de luchtnota.

3.4.4. Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen.

Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen.
- S3; Het netwerk van lanen en wegen
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- S4; Parken en plantsoenen
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist

¹ De Ladder van Verdaas is een verwijzing naar zeven aspecten die van invloed zijn op het verkeer- en vervoerssysteem. Dit zijn: ruimtelijke ordening, prijsbeleid, openbaar vervoer, mobiliteitsmanagement, benutting, aanpassing aan de bestaande infrastructuur, nieuwe infrastructuur.

Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).

- T1; Bomen
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- T2; Recreatief medegebruik
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- T3; Natuurwaarden
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en –beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- T4; Tuinen
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- T5; Buurt- en wijkinitiatieven
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.

Sanatoriumbos

Het sanatoriumbos vormt een landschappelijk bosrestant in de bebouwde kom en is dan ook aangemerkt als landschappelijk groen binnen de bebouwde kom. De landschappelijke structuur loopt door in het groen langs de Dreef en A28.

Het Sanatoriumbos maakt deel uit van de Landschappelijke en Ecologische Hoofdstructuur van Zeist (EHZ) en staat als bosstructuur in verbinding met de bosstructuren buiten de bebouwde kom. In het GSP wordt als maatregel voorgesteld om een afgeschermd groene corridor aan te leggen vanaf het Sanatoriumbos richting de zuidberm van de A28, inclusief faunapassages over De Dreef en de A28. Het beleid voor het Sanatoriumbos is er volgens het GSP op gericht om het Sanatoriumbos als grootste groenstructuur in de bebouwde kom in stand te houden.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op het behoud van het Sanatoriumbos.

3.4.5. 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.

1. Ten eerste staat Zeist voor een woningbouwopgave. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen.
2. 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.

3. 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.
4. 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 streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Het onderhavige bestemmingsplan draagt bij aan de milieukwaliteit van Zeist door het bestaande sanatoriumbos als zodanig te bestemmen en daarmee de groenstructuur van Zeist te behouden en versterken.

3.4.6. Gemeentelijk archeologiebeleid

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In hoofdstuk 5 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.4.7. Waterplan Zeist

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

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

Voor een beschrijving van de wateraspecten in het plangebied wordt verwezen naar de 'waterparagraaf' in paragraaf 5.6 van deze plantoelichting.

3.4.8. 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 het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

Voor de woonwijken/buurten is het leefbaarheidsmodel 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%.

In de parkeerbeleidsnota worden per functie parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Het aantal parkeerplaatsen per woning is bovendien afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs.

Bij nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers.

In paragraaf 4.2 wordt nader op het parkeren in het plangebied ingegaan. Geconcludeerd wordt dat (ruimschoots) aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan.

3.4.9. Monumentenbeleid

Het Sanatoriumbos is aangewezen als gemeentelijke monumentale structuur en dient daartoe in het bestemmingsplan bescherming te krijgen. Zie daarover paragraaf 4.3 van deze toelichting.

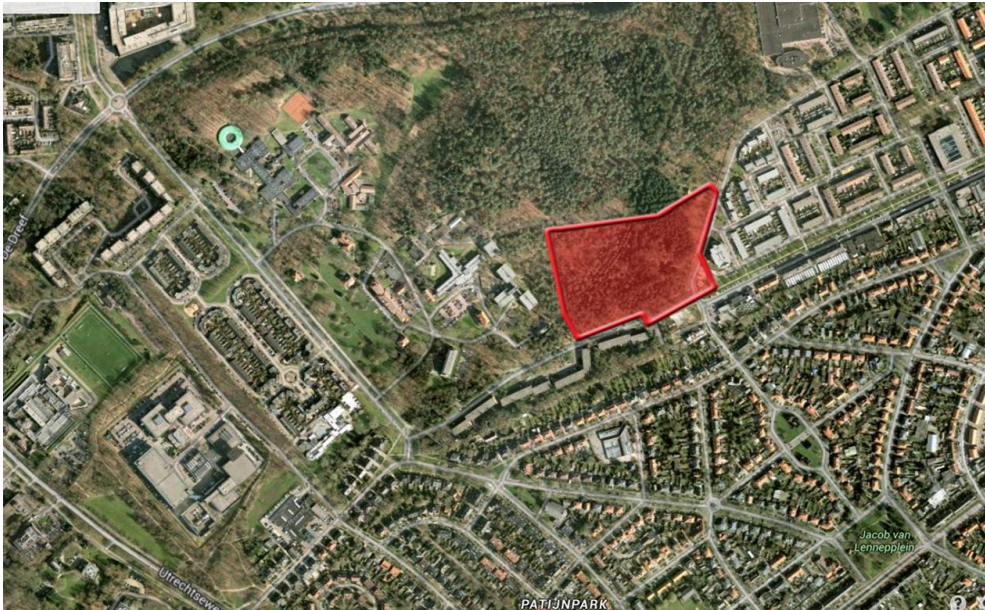
3.4.10. Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het gemeentelijke beleid.

4. PLANBESCHRIJVING

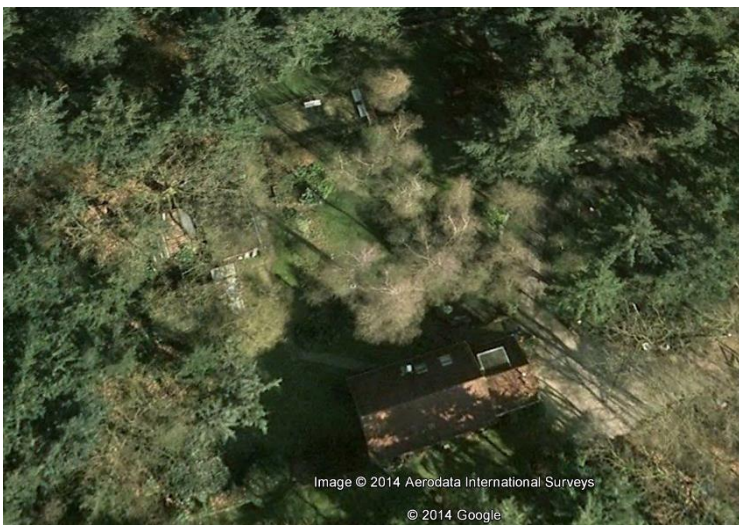
4.1 Bestemmen van de huidige situatie

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de huidige situatie te bestemmen en daarvoor zoveel mogelijk aan te sluiten bij de regeling in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Zeist Noord'.



Figuur: Plangebied is nagenoeg geheel bestaand bos.

Het plangebied bestaat nagenoeg geheel uit bos. In het plangebied is één bestaande vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken in het bos aanwezig (Oude Arnhemseweg 262).



Figuur: bestaande woning Oude Arnhemseweg 262.

Net als in het bestemmingsplan 'Zeist-Noord' krijgt het bos de bestemming 'Bos' en de voormalige dienstwoning de bestemming 'Wonen'.

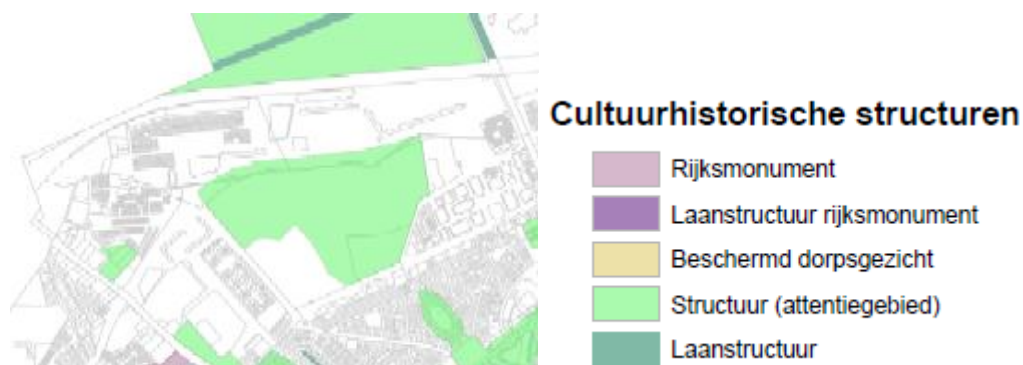
4.2 Verwijderen mogelijkheden voor ontwikkeling buurtschap

Door de bestaande situatie te bestemming worden de mogelijkheden voor ontwikkeling van de Buurtschap in het Sanatoriumbos geschrapt. De Buurtschap moest voorzien in de huisvesting van cliënten van Dennendal volgens het nieuwe zorgconcept: 'huisvesten te midden van de samenleving'. Ten behoeve van dit zorgconcept heeft de Raad van de gemeente Zeist in het verleden ingestemd met woningbouw in het Sanatoriumbos, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat het Dennendalterrein in Den Dolder daarvoor zou worden vergroend.

Nu zeker is dat dit zorgconcept in de vorm van de Buurtschap niet wordt gerealiseerd en ook de vergroening van Dennendal niet plaatsvindt, is het niet langer wenselijk om een deel van het Sanatoriumbos op te offeren voor woningbouw. De belangen bij het behoud van dit binnenstedelijke bos wegen onder deze omstandigheden zwaarder dan de huisvestingsbelangen, temeer daar er elders in Zeist nog woningen worden gebouwd en ook elders in Zeist mogelijkheden voor woningbouw bestaan.

4.3 Cultuurhistorie: gemeentelijke structuur attentiegebied

Het Sanatoriumbos is aangewezen als attentiegebied (gemeentelijke structuur). Het parkbos hoorde bij het Sanatorium en is opgezet met het idee dat het contact met de natuur ten goede komt aan het herstel van de patiënten. Het parkbos is opgezet in Engelse landschapsstijl. In het bos komen nog waardevolle stuifzandduintjes voor. Oorspronkelijk maakte het bos deel uit van de warande van het landgoed Vollenhove. In het bestemmingsplan heeft het bos daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' gekregen. Op grond van deze dubbelbestemming genieten de cultuurhistorische waarden van het Sanatoriumbos bescherming.



Figuur: attentiegebied (gemeentelijke structuur).

4.4 Grondwaterbeschermingsgebied

Het Sanatoriumbos is gesitueerd in het 100-jaaraandachtsgebied van de drinkwaterwinning Zeist, en het oostelijke gedeelte is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone).



Figuur 1. De ligging van plangebied 'Buurtschap' (paars) ten opzichte van het grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone; blauw) en het 100-jaarsaandachtsgebied (blauwe stippellijn) van drinkwaterwinning Zeist.

Alleen binnen het grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone) gelden vanuit de PMV aanvullende milieuregels voor activiteiten binnen en buiten inrichtingen. Binnen het 100-jaarsaandachtsgebied gelden deze niet. Wel geldt voor beide beschermingszones dat bij functieveranderingen rekening moet worden gehouden met het drinkwaterbelang en dat sprake is van de bijzondere zorgplicht. Dit betekent dat activiteiten die een bedreiging vormen voor de drinkwatervoorraad hier niet zijn toegestaan. Omdat het bestemmingsplan uitgaat van de bestemming bos is er geen sprake van activiteiten of functiewijzigingen die een bedreiging vormen voor de drinkwatervoorraad.

Wel zijn de gronden binnen het grondwaterbeschermingsgebied op de verbeelding voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. In de regels is opgenomen dat er krachtens de Provinciale Milieuverordening beperkende regels kunnen worden gesteld aan het gebruik.

5. MILIEU-ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die van belang (kunnen) zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.1 Geluid

In het plan zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of nieuwe wegen voorzien. Het aspect geluid staat dan ook niet in de weg aan dit bestemmingsplan.

5.2 Luchtkwaliteit

In het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die van invloed zijn op de luchtkwaliteit en zijn ook geen nieuwe gevoelige functies voorzien. Het aspect luchtkwaliteit staat dan ook niet in de weg aan dit bestemmingsplan.

5.3 Externe veiligheid

In het plan zijn geen nieuwe ontwikkeling voorzien die van invloed zijn op risico's als gevolg van de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen, en wordt ook niet voorzien in nieuwe kwetsbare objecten.

5.4 Bodem

In het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen of nieuw gebruik voorzien waarvoor een bodemonderzoek noodzakelijk is. In 2005² is onderzoek gedaan naar de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem in het gebied. Daaruit kwam naar voren dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. Het grondwater bleek licht tot matig verontreinigd met de metalen cadmium, nikkel en zink. Deze gehalten zijn in de omgeving vaker aangetroffen.

Omdat de locatie onverdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging en er op de locatie geen activiteiten zullen plaatsvinden waarvoor een bodemonderzoek noodzakelijk is, worden geen belemmeringen verwacht voor het terugbrengen naar de bestemming 'bos'.

5.5 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden

² Bodemonderzoek Altrecht Zeist, Tauw, rapportnr. R001-4415754PSN-edu-V01-NL, 6 jan. 2005.

geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

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

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

Water in relatie tot het plangebied

In het plan is geen extra verharding of bebouwing voorzien. Het bestaande bos en de bestaande woning met bijbehorende bouwwerken worden bestemd. Omdat het bestemmingsplan geen functiewijziging betreft ten aanzien van het huidige gebruik, voldoet het plan aan het stand-still beginsel en is geen sprake van invloed op het watersysteem.

5.6 Ecologie

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

Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het bestaande bos blijft behouden en krijgt weer een bosbestemming. Er zijn geen effecten op de flora- en fauna of op beschermde gebieden in de omgeving.

5.7 Archeologie

Zoals reeds in hoofdstuk 3 is aangegeven dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan 'Buurtschap' heeft er in 2006³ en 2008⁴ archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Daaruit kwam naar

³ Bureauonderzoek Schermerslaan, Zeist, Synthegra Archeologie bv, 17 mei 2006.

voren dat de hoge verwachting voor archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot en met de late middeleeuwen, kan worden bijgesteld naar laag.

Boringen in het plangebied hebben uitgewezen dat nergens een intacte podzolgrond wordt aangetroffen. Doorworteling heeft ervoor gezorgd dat het overgrote deel van de bodemprofielen zijn verstoord. Op grond van het verstoorde bodemprofiel kan op basis van dit onderzoek de verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met de late middeleeuwen naar laag worden bijgesteld.

Geconcludeerd wordt dat geen vervolgonderzoek nodig is omdat er naar verwachting geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkelingen.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is dan ook geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend aan de gronden.

5.8 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe hinderveroorzakende of hindergevoelige functies. Het aspect bedrijven en milieuzonering is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5.9 Duurzaamheid

In het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien waarvoor het aspect duurzaamheid relevant is.

⁴ Inventariserend veldonderzoek: Verkennend booronderzoek, Schermerslaan te Zeist, Synthegra Archeologie bv, kenmerk: SKO/UIT/SAD/P0503042, 16 juli 2008.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

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 2012 (SVBP2012)" 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

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

Digitalisering

De SVBP2012 is een landelijke standaard en vanaf 1 januari 2013 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Sanatoriumbos' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de plankkaart van de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda van de plankkaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 De regels

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid;

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

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.

Artikel 1 en 2

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest". Enkele begrippen zijn in het volgende nader toegelicht.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijzen van meten is aangesloten bij de standaardregels in het SVBP2008.

Artikel 3 Bos

Het bestaande Sanatoriumbos heeft weer de bestemming 'Bos' gekregen. De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van bestaande waarden van landschap en natuur. De cultuurhistorische waarden van het bos zijn vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2'.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar alleen andere bouwwerken zoals hekwerken, bankjes of speelvoorzieningen. In het bos geldt een vergunningplicht voor het kappen van bomen, het aanleggen van verhardingen, het vergraven van gronden en het aanleggen van leidingen e.d..

Artikel 4 Groen

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

Artikel 5 Tuin

Het stukje bestaande tuin van het appartementengebouw aan de Thorbeckelaan 9-15 heeft de bestemming Tuin (bij het appartementengebouw) gekregen. Dit stukje tuin was nodig voor realisering van de Buurtschap en bijbehorende wegen, en maakte deel uit van het plangebied van de Buurtschap. Nu de realisering van de buurtschap niet doorgaat, heeft de bestaande tuin ook de bestemming 'Tuin' gekregen. In deze tuin mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, maar enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een tuinhekje.

Artikel 6 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer". Het plangebied is aangewezen als 30 km/uur-zone. De aanwezige straten dienen in hoofdzaak voor de ontsluiting van de woningen en in beperkte mate voor doorgaand verkeer, waaronder langzaamverkeer.

Artikel 7 Wonen

De bestaande woning Oude Arnhemseweg 262 heeft een woonbestemming gekregen. Binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak is het hoofdgebouw toegestaan. Op de verbeelding is bovendien aangeduide dat ter plaatse alleen een vrijstaande woning is toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen) mogen in de bestemming "Wonen" ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50% bepaald. Tot het bouwperceel worden ook tuinen gerekend.

Buiten het bouwvlak is in ieder geval 40m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, plus nog 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel. Eén en ander tot een maximum van 100m².

Bijvoorbeeld: op een bouwperceel van 800m², is in ieder geval 40m² + 16m² (2%)=56m² aan vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken toegestaan.

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.

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

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 bouwwerken. Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels.

Artikel 8 Waarde-Cultuurhistorie-2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Sanatoriumbos. Die waarden zitten in de inrichting als parkbos bij het voormalige christelijke Sanatorium, in landschapstijl met waardevolle stuifzandduintjes. Het kappen van bomen en het vergraven van gronden is bijvoorbeeld vergunningplichtig. En een vergunning wordt niet toegestaan als het waardevolle parkbos daardoor wordt aangetast.

Omdat het een dubbelbestemming is gaan deze bepalingen voor op de onderliggende bestemmingen. Dus het plaatsen van een hekwerk in de bestemming bos is alleen mogelijk als de cultuurhistorische waarden van het bos daardoor niet worden aangetast.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel van de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn in de bestemming wonen ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, gelden de algemene gebruiksregels.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Het provinciale grondwaterbeschermingsgebied is ter signalering op de verbeelding vastgelegd. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied zijn in de Provinciale Milieuverordening eisen aan het gebruik gesteld. Zo zijn geen activiteiten toelaatbaar waarvan een verhoogde kans op grondwaterverontreiniging uitgaat.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen, welke van toepassing zijn op alle in het plan voorkomende bestemmingen. In de verschillende bestemmingen zijn daarnaast specifieke afwijkingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 14 Overige regels en aanlegvergunningen

In dit artikel is een overzicht van aanlegvergunningseisen opgenomen die gelden voor de bestemmingen 'Bos' en 'Waarde-Cultuurhistorie 2'.

Artikel 15 Overgangsrecht

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

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

Artikel 16 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Beoogd is om de bestaande situatie vast te leggen. Het plan is al uitgevoerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro is het plan voor commentaar naar de relevante vooroverlegpartners gezonden. De Gasunie NV en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden hebben aangegeven dat het plan voor hen geen aanleiding geeft voor opmerkingen. Van de overige partners is binnen de termijn geen reactie ontvangen. Gelet op de aard en de geringe omvang van dit plan is afgezien van inspraak op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sanatoriumbos Zeist' heeft vanaf 29 januari tot en met 11 maart 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 1 mondelinge en 2 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Sanatoriumbos die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.